



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo n. 158/2024 di R.G.E.I.;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ex art. 569 bis c.p.c.*;
- lette le relazioni peritali depositate dall'Esperto stimatore nominato *ex art. 568 c.p.c.*;
- visto il parere del Custode Giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

DISPONE

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

Lotto 1 – Euro 189.000,00;

Lotto 2 – Euro 536.000,00;

Lotto 3 – Euro 85.000,00;

Lotto 4 – Euro 68.000,00;

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

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

NOMINA

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista Notaio Elisa Puglielli che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita;

ASSEGNA

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

ORDINA

al Custode di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché

alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

al Delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto¹;

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di Euro 3000,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2, n. 6, D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) Euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

DISPONE

che i creditori versino:

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

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

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il Professionista Delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (*ex art. 173 quater*, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni

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

- prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore *ex art. 631 bis c.p.c.*;
- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;
- 8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- 13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;
- 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;
- 15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare

immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

- 16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
 - 17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;
 - 18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;
 - 19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;
 - 20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
 - 21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
 - 22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
 - 23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione; richiedendo contestualmente e con separata istanza la fissazione dell'udienza di cui al punto 37, lett. A), ovvero dell'audizione di cui al punto 37, lett. B); laddove non siano ancora decorsi i termini per la predisposizione della bozza definitiva del progetto di distribuzione, a relazionare il Giudice in merito alle attività svolte ed alle tempistiche occorrenti per gli adempimenti di cui al punto 37.
- Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.
- La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.
- Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. n. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista

² L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. n. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del D.LGS. n. 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

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

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

28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

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

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

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

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

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

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

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

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

37) entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co., e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:

a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed

all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà nell'istanza le tempistiche per il loro espletamento. Entro 30 giorni dal deposito della bozza da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c.. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, comunicando alla cancelleria a mezzo mail di dare esecuzione ai mandati di pagamento, da predisporre a cura del professionista entro giorni 7 dall'approvazione. In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello predisposto e reperibile sul sito del Tribunale. Nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

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

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015³.

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo⁴) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo co., c.p.c.**, sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato "zip.p7m", contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offerta@pvp.dgsia@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. 32/2015⁵.

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione

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.

⁴ 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>.

⁵ 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;

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 cauzione⁶;

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 previste⁷;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

q) **a pena di inammissibilità dell'offerta** si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.LGS. n. 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica sez. IV esecuzioni). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che - sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto - laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es., per errori di digitazione del CRO) - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice 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) dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.LGS. n.

⁶ 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.

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

231/2007);

j) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁸.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GÈ. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con 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 precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° co., p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario

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

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. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 D.LGS. n. 231/2007. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co., c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal Professionista Delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b. dal Custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal Custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato⁹, 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

⁹ 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.astecannunci.it, www.fallcoaste.it.

all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490, co. 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 elettronica¹⁰;
- 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 debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 e ss. c.p.c.;
- e. invii al Delegato, a mezzo PEC, almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento; il Custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico - valutato dai Giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;
- g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560, comma 10, c.p.c.;
- h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 7 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

PONE

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.

RENDE NOTO

¹⁰ 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).

- 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;
- a) 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, comma 3, 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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

INFORMA

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, 15 LUG. 2026
IL FUNZIONARIO CONTABILE
Dott. Cristiano Capriotti

Il Giudice dell'Esecuzione

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

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 sviluppatosi 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.

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, il 15 LUG. 2026

IL FUNZIONARIO CONTABILE

Dott. Cristiano Capriotti

Cristiano Capriotti

Il Giudice dell'Esecuzione

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

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 sviluppantesi 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, chiostina 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.

Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con le usuali servitù presenti negli edifici familiari.

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

Il Giudice dell'Esecuzione

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, lì 1.5 LUG. 2026

IL FUNZIONARIO CONTABILE
Dott. Cristiano Capriotti

[Handwritten signature of Dott. Cristiano Capriotti]

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

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 impegnavava, 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 esecutata, per cui è in corso di liberazione.

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, il ...1.5.LUG...2026

IL FUNZIONARIO CONTABILE

Dott. Cristiano Capilelli



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

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.

Q

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.

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

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

Il Giudice dell'Esecuzione

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, lì **15 LUG, 2026**

IL FUNZIONARIO CONTABILE

Dott. Cristiano Capriotti

1000