TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. GIUSEPPE LAUROPOLI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2017 R.G.E.
Custode Giudiziario I.V.G. DI ROMA Srl - Istituto Vendite Giudiziarie
Tel. 06.83751500 – mail ivgroma@associazioneivg.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV ESPERIMENTO

L'Avv. Letizia Sdrubolini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza del 24/10/2025, depositata in data 27/10/2025,

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Edicom Finance Srl, sita in Roma, Viale Giulio Cesare 51/A, scala A, piano 1, interno 1, e tramite il portale dello stesso www.garavirtuale.it **il giorno 07/01/2027 alle ore 14:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Bene 1
Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su autorimessa interrata (catastalmente D/8) avente accesso tramite rampa carrabile dal piazzale, bene comune non censibile, sita in Roma (RM), Via di Grotta di Gregna n. 25A, piano S1. L'area in cui si trova il bene in oggetto è un piazzale asfaltato di circa 4.010 mq (bene 3), in parte copertura dell'autorimessa interrata, su cui insistono un fabbricato in metallo leggero (bene 2) e la rampa carrabile di accesso all'autorimessa interrata, non divisibile in quanto accessibile da una sola rampa, che si compone da un unico grande locale in cui non risultano definiti i posti auto, che andranno realizzati con frazionamento previa pratica edilizia, per una superficie convenzionale complessiva di circa 2030 mq. Confina a nord con altra proprietà censita al Fg. 608 Part.lle 144 e 336, ad est con altra proprietà censita al Fg. 608 Part.lle 1267, 1001 e 986, a sud con altra proprietà censita al Fg. 608 Part.lle 910, 1046 e 1045, ad ovest con via di Grotta di Gregna, salvo altri e più esatti confini. È identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 608, Particella 1163, Subalterno 505 (ex 504, soppresso per variazione della categoria catastale), z.c. 5, categoria D/8, rendita € 39.400,00, via di Grotta di Gregna 25A, piano S1. L'immobile era occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato in data 08/11/2016 e registrato in pari data, anteriormente al pignoramento, della durata di anni 6+6, con prossima scadenza al 31/11/2028, al canone mensile di euro 2.000,00. L'Esperto precisa che l'importo del canone pattuito contrattualmente non è allineato con il valore commerciale degli affitti nel segmento di mercato cui l'immobile appartiene e dall'analisi dei valori medi deve ritenersi definibile quale "canone vile" ex art. 2923, III comma, c.c., come meglio riportato e descritto nell'elaborato peritale e nella relativa integrazione. Il contratto è stato ritenuto inopponibile dal G.E. che ha emesso l'ordine di liberazione. In esecuzione dell'ordine di liberazione l'immobile è stato liberato dal Custode. Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Stimatore presso i competenti uffici è emerso che l'immobile è stato

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

edificato in forza di Concessione edilizia n. 52c del 10/01/2003, ex Legge 122/89 "Tognoli", con relativo progetto prot. n. 63574 del 10/10/2002, in seguito alla domanda del 10/08/2000 prot. 48667, e relativo atto d'obbligo edilizio del 07/11/2002 a rogito Notaio Giovanni Carlo Gamberale, rep. 12584 fascicolo 17387 e successivo atto di rettifica dello stesso Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 26/02/2004, rep 129414 fascicolo 18430, trascritto il 23/09/2005 ai nn. 127589/75975 di formalità, in cui venivano precisate le particelle catastali per la definizione del lotto al fine del calcolo della cubatura assentibile. Le particelle oggetto di calcolo risultavano essere la 94 (oggi 1163 e 1164) e la 337. In data 11/10/2007 veniva rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire in variante n. 844, relativo al progetto prot. n. 39307 del 16/06/2005, e nuovo atto d'obbligo a rogito Notaio Alex Gamberale del 02/08/2007 rep. 56081 fascicolo 20357. L'Esperto rileva che è stata poi presentata una DIA prot. 15152 del 24/02/2011 per "modifica geometria rampa e modifica scale pedonali" e successiva variante prot. n. 37833 del 12/05/2011 per la realizzazione sul piazzale soprastante l'autorimessa di un giardino pensile, alcuni posti auto ed una "tettoia non tamponata" – opere attualmente non esistenti in loco – a copertura di due edifici preesistenti sul lotto, del pari oggi non più esistenti. L'immobile è dotato di Certificato di prevenzione incendi prot. 58642 del 15/10/2020. Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità. L'Esperto rappresenta che la DIA in variante prot. n. 37833 del 12/05/2011, per cui non risulta trasmessa la comunicazione di fine lavori, costituisce l'ultimo titolo edilizio. L'Esperto evidenzia la non conformità dell'area della zona di manovra rispetto alla planimetria catastale in atti ed all'ultimo titolo edilizio ed un diverso posizionamento delle uscite di sicurezza che non risultano legittimati per cui sarà necessaria una pratica di regolarizzazione per diversa distribuzione degli spazi interni. L'Esperto rileva inoltre che all'interno dell'autorimessa non sono definiti i posti auto e che, ai fini del completamento e della regolarizzazione dell'edificazione nonché dell'eventuale ulteriore trasferimento degli immobili nel rispetto delle prescrizioni della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 (Legge Tognoli) e ss. mm. e degli atti d'obbligo, dovrà essere effettuato a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario il frazionamento dell'intera area adibita a parcheggio in singoli posti auto o box previa pratica edilizia in conformità del vincolo di destinazione previsto dall'ultimo atto d'obbligo del 02/08/2007, trascritto il 07/08/2007 al n. 58283 di formalità, in virtù del quale l'autorimessa pignorata deve essere destinata ai "realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo". Tutte le difformità dovranno essere regolarizzate tramite SCIA per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, a totale rischio, carico, cura, e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima. L'Esperto ritiene che l'autorimessa pignorata non può considerarsi "edificio", ex art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05, pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

Bene 2

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su magazzino (catastalmente D/8) sito in Roma (RM), via di Grotta di Gregna n. 25A, piano terra. Il bene pignorato è collocato all'interno di un piazzale di circa 4.010 mq (bene 3), in parte copertura dell'autorimessa interrata (bene 1), su cui insistono il predetto magazzino e la rampa carrabile di accesso all'autorimessa interrata. Il magazzino, realizzato con una struttura in metallo leggero, privo di infissi e pavimentazione, potrebbe essere divisibile previa pratica edilizia, ed ha una superficie netta di 640 mq rispetto a cui, ai fini del calcolo della consistenza, l'Esperto Stimatore ha ritenuto di applicare un coefficiente di 0,25, quale pertinenza non direttamente comunicante con il bene 1, per cui la superficie convenzionale complessiva è pari a mq 160 circa. Confina a nord con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part.lle 144 e 336, ad est con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part.lle 1267, 1001 e 986, a sud con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part.lle 910, 1046 e 1045, ad ovest con bene comune non censibile Fg. 608 Part. 1163 Sub 501, salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 608, Particella 1163,

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

Subalterno 503, z.c. 5, cat. D/8, rendita € 18.930,00 Via di Grotta di Gregna 25, piano T. L'immobile risultava occupato e nella disponibilità della parte esecutata, è stato emesso ordine di liberazione. In esecuzione dell'ordine di liberazione l'immobile è stato liberato dal Custode. Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Stimatore presso i competenti uffici è emerso che l'immobile è stato edificato senza titolo edilizio come tettoia e poi sanato in forza di domanda di Condono ex Legge 724/1994 prot. n. 35717/002 del 25/02/1995 cui ha fatto seguito Concessione in Sanatoria n. 286360 del 04/10/2002. Successivamente è stata presentata un'ulteriore domanda di condono ex Legge 326/2003 prot. n. 565303/03 del 02/12/2004 per tamponatura e cambio di destinazione d'uso da C/7 a locale commerciale per una superficie utile pari a mq. 640,00 che risulta ancora in fase di definizione. Dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio, la planimetria catastale allegata all'ultima domanda di condono prot. n. 565303/03 del 02/12/2004 e lo stato di fatto, l'Esperto ha rilevato la non conformità per diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito di accesso agli atti presso gli uffici del Municipio V, l'Esperto ha verificato l'assenza di titolo edilizio legittimante, pertanto, tale difformità dovrà essere regolarizzata tramite una pratica di CILA per diversa distribuzione degli spazi interni, a rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima. L'Esperto ritiene non possa escludersi che, in caso di esito negativo della domanda di condono 565303/03 del 02/12/2004, l'immobile debba essere ripristinato in conformità all'ultimo titolo edilizio, concessione in sanatoria n. 286360 del 04/10/2002. Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità. L'Esperto rappresenta che il magazzino pignorato non può considerarsi "edificio", come definito dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05, e che, pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

Bene 3

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su terreno adibito a piazzale asfaltato, in parte copertura di un immobile interrato realizzato ex Legge 122/89 "Tognoli", sito in Roma (RM), via di Grotta di Gregna n. 25A. Il bene risulta oggi un piazzale carrabile con superficie netta di circa 4.010 mq, in parte copertura dell'autorimessa interrata (bene 1), su cui insistono un fabbricato in metallo leggero (bene 2) e la rampa carrabile di accesso all'autorimessa interrata mentre la sua destinazione, dall'ultimo titolo edilizio e relativo atto d'obbligo, è quella di giardino pensile con tettoia, mai realizzati. Il piazzale ha una superficie netta di circa 4010 mq ma ai fini del calcolo della consistenza l'Esperto Stimatore ha ritenuto di accorpare il terreno al bene 1 omogeneizzando la superficie con un coefficiente di 0,1 per cui la superficie convenzionale complessiva è di 401 mq circa. Confina a nord con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part.lle 144 e 336, ad est con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part.lle 1267, 1001 e 986, a sud con distacco verso altra proprietà Fg. 608 Part.lle 910, 1046 e 1045, ad ovest con via di Grotta di Gregna, salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 608, Particella 1163, Subalterno 501, bene comune non censibile, Via di Grotta di Gregna 25, piano T, e al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 608, Particella 1163, superficie 44,35 are, Ente Urbano; Particella 1164, superficie 75 ca, Ente Urbano; e Particella 337, qualità seminativo irriguo, cl. 1, superficie 1,40 are, reddito dominicale € 3,91, reddito agrario € 1,27. Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13/08/2025 dal Comune di Roma, Dipartimento Programmazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, UO Piano Regolatore, "l'area distinta al foglio 608 particella 337 nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11.12.2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, ricade nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 11)" nella componente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" dei Servizi pubblici del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti disciplinata ai sensi degli artt. 83, 85 delle NTA vigenti; nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 11)" non risulta ricadere in

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

alcuna componente; nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 11)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti; nell'elaborato gestionale G8. "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 11)" è classificata Servizi pubblici di livello locale: Servizio esistente. Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica. Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco. Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008)." L'immobile risultava occupato e nella disponibilità della parte esecutata, è stato emesso ordine di liberazione. In esecuzione dell'ordine di liberazione l'immobile è stato liberato dal Custode. Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Stimatore presso i competenti uffici è emerso che il piazzale, parte del quale risulta essere copertura dell'autorimessa interrata ex Legge 122/89 "Tognoli" (bene n. 1), è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n. 52c del 10/01/2003, ex Legge 122/89 "Tognoli", con relativo progetto prot. n. 63574 del 10/10/2002, in seguito alla domanda del 10/08/2000 prot. 48667, e relativo atto d'obbligo edilizio del 07/11/2002 a rogito Notaio Giovanni Carlo Gamberale, rep. 12584 fascicolo 17387 e successivo atto di rettifica dello stesso Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 26/02/2004, rep 129414 fascicolo 18430 in cui venivano precisate le particelle catastali per la definizione del lotto al fine del calcolo della cubatura assentibile. Le particelle oggetto di calcolo risultavano essere la 94 (oggi 1163 e 1164) e la 337. In data 11/10/2007 veniva rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire in variante n. 844, relativo al progetto prot. n. 39307 del 16/06/2005, e nuovo atto d'obbligo, a rogito Notaio Alex Gamberale, del 02/08/2007 rep. 56081 fascicolo 20357, in cui la società costruttrice si impegnava a realizzare un giardino pensile. L'Esperto rileva che è stata poi presentata una DIA prot. 15152 del 24/02/2011 per "modifica geometria rampa e modifica scale pedonali" e successiva variante prot. n. 37833 del 12/05/2011 per la realizzazione di un giardino pensile, alcuni posti auto ed una "tettoia non tamponata" – opere attualmente non esistenti in loco – a copertura di due edifici preesistenti sul lotto, oggi non più esistenti. L'esperto rappresenta, dunque che la DIA prot. n. 37833 del 12/05/2011, per cui non risulta trasmessa la comunicazione di fine lavori, costituisce l'ultimo titolo edilizio. Dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio, dell'ultimo atto d'obbligo e dello stato di fatto l'Esperto stimatore ha rilevato diverse incongruenze: un diverso posizionamento delle uscite di sicurezza dell'autorimessa sottostante; la presenza di una tettoia sul lato sud del lotto; la totale assenza delle opere relative al giardino pensile. A seguito di accesso agli atti presso gli uffici del Municipio V, l'Esperto ha verificato l'assenza di titolo edilizio legittimante, pertanto, tali difformità dovranno essere regolarizzate tramite una pratica di SCIA in accertamento di conformità. L'Esperto rileva che, originariamente, sul piazzale erano presenti due piccoli edifici, realizzati abusivamente ma legittimati da concessioni in sanatoria, n. 286359 del 04/10/2002, e n. 345655 del 01/02/2011, oggi non più esistenti. Tali ulteriori beni, seppur pignorati, non sono stati oggetto di valutazione da parte dell'Esperto poiché, benché legittimati dal punto di vista urbanistico edilizio, la loro ricostruzione non viene considerata tecnicamente possibile, come meglio precisato sia nell'elaborato sia anche nella relazione tecnica dello strutturista. L'Esperto ritiene che la tettoia autorizzata dalla variante alla DIA n. 37833 del 12/05/2011, per cui non risulta trasmessa la comunicazione di fine lavori, era stata realizzata difformemente a quanto dichiarato ed è poi crollata provocando alcuni danni sulla struttura sottostante. L'Esperto rileva che la part. 337 risulta ancora al catasto terreni e non come ente urbano pertanto, dovrà essere regolarizzata. La destinazione prevalente delle particelle, prevista

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

da atto d'obbligo edilizio, è quella di giardino pensile. L'Esperto ha, altresì, verificato l'irregolarità del posizionamento della recinzione di confine rispetto alle effettive risultanze catastali. L'Esperto ritiene che sarà, pertanto, necessario procedere alla verifica ed al ripristino dei legittimi confini di proprietà così come alla realizzazione del giardino pensile mai costruito a rischio, carico, cura, spese dell'aggiudicatario essendosene già tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene. L'Esperto rappresenta che il bene pignorato, non può considerarsi "edificio", come definito dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs 192/05, e che, pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto.

I predetti beni (1, 2 e 3) sono stati considerati in Lotto Unico dall'Esperto Stimatore in quanto, oltre che nella realtà uniti di fatto ed accessibili dalle P.lle 337 e 1163 sub 501, bene comune non censibile, la somma delle relative superfici risulta essere alla base dei calcoli per il rilascio della Concessione edilizia che ha generato il bene n. 1. Il tutto come meglio illustrato, precisato, rappresentato e descritto negli elaborati peritali e relative integrazioni depositati in atti. Date le caratteristiche strumentali degli immobili e la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA. Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto negli elaborati peritali nonché riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri, e/o diritti di terzi o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione esistente nonché tutti gli oneri e costi che dovessero derivarne, il conseguimento dei titoli abilitativi, la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato, concessionato e/o assentito nonché le relative variazioni catastali saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, come meglio indicato in perizia. Di tutto quanto sopra e della complessiva situazione esistente, delle criticità, dei vincoli, della mancanza di garanzia e dei rischi relativi alla incertezza circa la reale situazione in merito alla regolarità urbanistica ed alle possibilità di sanatoria, delle condizioni e dello stato del compendio, nonché di quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica ed amministrativa, come meglio precisato in perizia, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, che sono ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Si segnalano le seguenti formalità: atto d'obbligo edilizio in favore del Comune di Roma, per atto Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 07/11/2002, rep. 12584, fascicolo 17387, trascritto in data 14/11/2002 al n. 78527 di formalità sugli immobili distinti al Catasto Terreni al foglio 608, part. 94 (particella soppressa, che ha dato origine alle part. 1163 e 1164) e 337, e atto d'obbligo edilizio in favore del Comune di Roma, per atto Notaio Alex Gamberale del 02/08/2007, trascritto il 07/08/2007 al n. 58283 di formalità, sugli immobili distinti Catasto Terreni al foglio 608 part. 1163 e 337, ex L. 122/89, in cui si assume l'obbligo a destinare i "realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo". Trattandosi di immobili realizzati ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122 (Legge Tognoli), l'aggiudicatario dovrà pertanto osservare i vincoli previsti dalla predetta normativa di cui alla Legge n. 122 del 24 marzo 1989 (Legge Tognoli) e ss. mm. e le prescrizioni contenute nei sopra citati atti d'obbligo edilizio e sarà tenuto ad effettuare a proprio rischio, carico, cura e spese tutte le necessarie regolarizzazioni, anche strutturali edilizie, urbanistiche ed amministrative, e gli adempimenti previsti nonché ogni altra formalità necessaria per il rispetto della normativa predetta.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e nelle relative integrazioni dell'Esperto nonché nella relazione dello Strutturista depositate in atti al cui contenuto si rimanda.

al valore d'asta di Euro 803.002,62 (Ottocentotremiladue/62)
offerta minima Euro 602.251,96 (Seicentoduemiladuecentocinquantuno/96)

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

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 [1]

[1]

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
   a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
   b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
   c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
   d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
   e) la descrizione del bene;
   f) l'indicazione del referente della procedura;
   g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
   h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
   i) l'importo versato a titolo di cauzione;
   l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
   m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
   n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
   o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

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

---

modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[2] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

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. 32/2015[3].
L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;
In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[4];
n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[5];
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

[3] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

[4] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P0832703399000000310104; e con unica causale " ASTA " (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà

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

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

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 punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

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

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:
a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato[7] nonché sul sito www.tribunale.roma.it.;
c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di

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

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ".

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* alla società nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";

b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica[8];

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;

e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del

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

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

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, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;

h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

AUTORIZZA

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e www.tribunale.roma.it;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di help desk 041/8622235, a mezzo mail: venditetelematiche@edicomsrl.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 13 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Letizia Sdrubolini

Firmato Da: LETIZIA SDRUBOLINI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7296c6