



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo **r.g. 922/2021**;
- letta la relazione peritale depositata 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 nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al valore d'asta di euro:

lotto 2: 35.000,00 (trentacinquemila/00)

lotto 3: 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00)

lotto 4: 567.000,00 (cinquecentosessantasettemila/00)

lotto 5: 472.000,00 (quattrocentosettantaduemila/00)

lotto 6: 185.000,00 (centoottantacinquemila/00)

lotto 7: 654.000,00 (seicentocinquantaquattromila/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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO 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. 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. 32/2015”;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista AVV. ANGELA SAPIO 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 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

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 3500,00 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 le somme sopra liquidate entro trenta giorni, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. in relazione alle somme di cui sopra al punto b), ovvero di improcedibilità dell'esecuzione in relazione alle ulteriori somme liquidate.

che, per il caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, lo stesso debba trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 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

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

espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente 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 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 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 prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet);

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

6

relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite;

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 cpc, 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. 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), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del

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

progetto di distribuzione; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio ex art. 586, 2° co. c.p.c. , a predisporre la bozza del decreto di trasferimento utilizzando il modello completo della disciplina relativa alla chiesta attuazione e trasmettendolo a questo Giudice unitamente all'istanza dell'aggiudicatario.

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. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista 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. 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;

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, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

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 incumbente, 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

6

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 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Dovrà essere utilizzato obbligatoriamente il modello ministeriale quantomeno per il rapporto riepilogativo finale, salvo diverse disposizioni normative nel frattempo intervenute;

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

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) 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 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche 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, dovendo il delegato procedere 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

6

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.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

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

6

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

che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

Art. 14

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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>.

rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei 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.

1. 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 minorenni, 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 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;

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

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;

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.

3 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 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, 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 minorenni, 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;
- 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 telematica⁸

6

1. 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.

4. 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;

5. 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

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.

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° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

6. **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.

7. **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.

8. **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 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. 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.

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

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.asteanunci.it, www.fallcoaste.it

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 elettronica¹⁰;
- a. indichi di quali allegati all’elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
 - b. 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;
 - c. 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 esegutate, alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell’art.602 e ss. c.p.c.;
 - d. 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

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)

- 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.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione 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, previa notifica o comunicazione del decreto di trasferimento completo delle modalità stabilite dal Giudice per la chiesta attuazione ex art. 560 c.p.c, ultimo comma ai periodi dal secondo al settimo, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- 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 vendita e www.tribunale.roma.it;

6

- 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;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere 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.

Roma, 15 giugno 2023

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Raffaele Russo



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA

LOTTO 2

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su locale cantina posto al piano interrato del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Frangipane n. 13, avente una superficie commerciale complessiva di circa 40,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- **foglio 500, p.lla 43, sub. 504**, z.c. 1, cat. C/2, cl. 7, consistenza 34 mq., sup. cat. 42 mq., rendita € 718,19, Via Frangipane n. 13, piano S1

Confinante con distacco su Via del Cardello, vano scale e corridoio di accesso comuni, cantina altra proprietà (accatastata con l'appartamento sub. 502), salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato (nella sua consistenza originaria) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio essendo stato realizzato in epoca medievale, come comprovato dalle anche dalle sue caratteristiche costruttive.

Sin dal 1987 (impianto meccanografico), la cantina pignorata era accatastata congiuntamente all'immobile censito con il sub. 7; nel 2005 la stessa è stata scorporata dall'appartamento ed ha assunto l'attuale identificativo catastale (sub. 504).

Relativamente alla consistenza catastale della cantina, l'esperto dà atto che la variazione catastale del 13.01.2005 (Pratica Ag. Entrate n. RM0020579 - 1562.1/2005) relativa allo "scorporo" e "esatta rapp. grafica" della cantina oggetto di pignoramento, non risulta suffragata da alcuna pratica e/o titolo edilizi.

La cantina rappresentata nella planimetria di cui al sub. 7 corrispondeva ad altro locale posto al P.T. dello stabile (attuale locale contatori condominiale).

Nel suddetto DOCFA redatto nell'anno 2005 (prima della vendita della cantina all'odierna eseguita) è stato dichiarato testualmente: *"la variazione contempla oltre lo scorporo del locale cantina al piano S1, anche l'esatta rappresentazione grafica dello stesso locale cantina, erroneamente rappresentato, per mero errore materiale del tecnico redattore nella denuncia di variazione prot.9226 del 1996"*.

L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità.

L'immobile è libero.

Ai fini fiscali, si dà atto che trattasi di cessione di immobile strumentale per natura, rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *ter* del D.P.R. 633/1972 e, pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società eseguita / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

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

LOTTO 3

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su appartamento posto al piano

secondo (catastalmente piano terzo) del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Via Urbana n. 33, identificato con il numero interno 9.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, antibagno e disimpegno ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 56,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di proprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 494, p.lla 72, sub. 14, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 61 mq., escluse aree scoperte 61 mq., rendita € 1.347,95, Via Urbana 33, interno 9, piano 3

Confinante con vano appartamento distinto con il numero interno 10, vano scala e chiostrina, salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30.12.1861 e successivo progetto in variante del 23.05.1864.

L'immobile, nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261); la legittimità urbanistica dello stesso si può attestare facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, depositata nell'anno 1939.

Dalla visura storica catastale dell'immobile emerge che sono state presentate n. 2 variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni: variazione del 31.08.2016 (Pratica n. RM0520563 in atti dal 01.09.2016); diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n.158295.1/2016).

L'esperto stimatore dà atto che per le suddette pratiche edilizie non è stato possibile reperire la documentazione depositata presso il I Municipio di Roma e, pertanto, per verificare la legittimità dello stato attuale dei luoghi, è stata presa in considerazione la planimetria catastale di impianto.

Relativamente alla distribuzione degli spazi interni, rappresenta che non sussiste conformità catastale e urbanistica tra lo stato di luoghi e la planimetria di impianto, per: la (i) realizzazione di un antibagno; (ii) la trasformazione della cucina in wc; (iii) la trasformazione del soggiorno in ingresso, angolo cottura e disimpegno.

L'esperto precisa, altresì, che l'appartamento è sprovvisto di soggiorno e che secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma *"ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq; il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli."*

Sarà quindi necessario eseguire, a cura e spese della parte aggiudicataria, presentare una C.I.L.A in sanatoria per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni del suddetto immobile, i cui costi sono stati approssimativamente determinati e detratti dal valore di stima finale del compendio.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia e catastale del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso, di cui si è comunque tenuto debitamente in conto in sede di stima finale dell'immobile pignorato.

L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità e del certificato di prestazione energetica.

L'immobile è occupato da un terzo soggetto, senza titolo opponibile alla procedura, che è stato autorizzato con provvedimento del G.E. del 28.04.2022 a continuare ad abitarvi, fino all'aggiudicazione.

Pertanto, l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione dell'immobile sin dal momento dell'aggiudicazione.

Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa che non ha costruito e/o effettuato interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2021 e, pertanto, l'operazione sarà esente da IVA.

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

LOTTO 4

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su appartamento posto al piano secondo (catastalmente piano quarto) del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Via Urbana n. 33, identificato con il numero interno 15.

L'appartamento è composto da cinque camere, quattro bagni ed un salone ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 115,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- **foglio 494, p.lla 72, sub. 20**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 119 mq., escluse aree scoperte 119 mq., rendita € 2.246,59, Via Urbana 33, piano 4

Confinante con appartamento distinto con il numero interno 14, appartamento distinto con il numero interno 9, appartamento distinto con il numero interno 16, vano scale, chiostrina, salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30.12.1861 e successivo progetto in variante del 23.05.1864.

L'immobile, nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261); la legittimità urbanistica dello stesso si può attestare facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, depositata nell'anno 1939.

Dalla visura storica catastale dell'immobile emerge che sono state presentate n. 3 variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni:

- variazione del 28.11.1986 in atti dal 26.04.1999 - diversa distribuzione spazi interni (n. 172009.1/1986)

- variazione del 11.07.2003 pratica n. 713740 in atti dal 11.07.2003 var.ne spazi interni (n. 34086.1/2003)

- diversa distribuzione degli spazi interni del 10.05.2007 pratica n. rm0558279 in atti dal 10.05.2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 43513.1/2007)

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni, non risulta legittimo urbanisticamente per i seguenti motivi:

(i) diversa distribuzione degli spazi interni: trasformazione della cucina in camera, trasformazione di una porzione di soggiorno in camera con wc, trasformazione del bagno in camera, trasformazione del ripostiglio in wc, trasformazione di una camera in 2 wc;

(ii) la camera n. 5 presenta una superficie utile inferiore a 9 mq;

(iii) l'abitazione è sprovvista di cucina o angolo cottura.

Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma: *“ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq; il “posto di cottura”, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.”* *“Le stanze delle abitazioni non debbono avere una superficie inferiore a 9 mq; se sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a 14 mq.”*

Si precisa, inoltre, che con la variazione catastale dell'11.07.2003 (Pratica n. 713740 in atti dal 11/07/2003 – variazione degli spazi interni - n. 34086.1/2003), nella visura storica e nelle successive planimetrie catastali, l'immobile oggetto di pignoramento viene indicato sito al piano quarto anziché secondo; nell'ultima planimetria catastale l'indicazione del nord risulta errata. Inoltre, l'altezza interna dell'immobile è 2,90 m, mentre nelle suddette planimetrie viene indicata come corrispondente m 3,10.

Sarà quindi necessario eseguire, a cura e spese dell'aggiudicatario, una C.I.L.A in sanatoria per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile ed aggiornare la planimetria catastale con pratica DOCFA; i costi, per la redazione delle suddette pratiche, sono stati approssimativamente determinati e detratti dal valore di stima finale del compendio.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia e catastale del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso, di cui si è tenuto debitamente in conto in sede di stima finale dell'immobile pignorato.

L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità e del certificato di prestazione energetica.

L'immobile è libero da persone.

Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa che non ha costruito e/o effettuato interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2021 e, pertanto, l'operazione sarà esente da IVA.

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

LOTTO 5

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su appartamento posto al piano quarto (catastalmente piano settimo) del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Via Urbana n. 33, identificato con il numero interno 25.

L'appartamento, al quale si accede tramite un ballatoio di proprietà condominiale che affaccia sulla chiostrina interna, è composto da ingresso, salone, angolo cottura, quattro camere, quattro bagni, tre disimpegni e due balconi ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 97,50 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- **foglio 494, p.lla 72, sub. 30**, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 99 mq., escluse aree scoperte 98 mq., rendita € 1.947,04, Via Urbana 33, interno 25, piano 7

Confinante con appartamento distinto con il numero interno 24, via Urbana, corte condominiale, salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30.12.1861 e successivo progetto in variante del 23.05.1864.

L'appartamento è stato realizzato negli anni successivi al rilascio del suddetto titolo edilizio, in sopraelevazione all'originario fabbricato, costituito da tre piani oltre il piano terra.

Lo stesso, nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie, si può ritenere legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto è stato realizzato – come attestato dalla planimetria di impianto – in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261).

Si dà atto che è stata depositata presso il Municipio Roma I una pratica D.I.A. prot. n. CA/26314 in data 12.03.2006 per diversa distribuzione degli spazi interni, con successiva comunicazione di Fine

6

lavori e Collaudo prot. CA/50124 del 13.06.2006; tuttavia, gli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica D.I.A presentano alcune informazioni non veritiere in merito allo stato *ante operam*, pertanto, per verificare lo stato legittimo dell'immobile, è stata presa in considerazione la planimetria catastale di impianto.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente e rappresentato nella planimetria catastale depositata in catasto nell'anno 1939, per: (i) demolizione del bagno che era presente sull'attuale ballatoio; (ii) diversa posizione della porta di ingresso; (iii) trasformazione della vecchia porta di ingresso in finestra; (iv) trasformazione della cucina in camera; (v) trasformazione del soggiorno in ingresso, salone, wc e disimpegno; (vi) trasformazione dell'ingresso in: angolo cottura, disimpegno e 2 bagni; (vii) realizzazione all'interno della camera n. 3 di un bagno e un disimpegno.

L'immobile, inoltre, non conforme a quanto previsto dal regolamento edilizio comunale (Delibera 18.08.1934 n. 5261) e dalle norme igienico sanitarie, in quanto (i) la camera n. 4 presenta una superficie utile inferiore a 9 mq; (ii) l'abitazione ha un soggiorno sprovvisto di finestre.

Bisogna precisare che secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma *"ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq; il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli."*; *"Le stanze delle abitazioni non debbono avere una superficie inferiore a 9 mq; se sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può essere inferiore a 14 mq."*; *"Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso."*

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia e catastale del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso, di cui si è tenuto debitamente in conto in sede di stima finale dell'immobile pignorato.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

L'immobile è libero da persone.

Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa che non ha costruito e/o effettuato interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2021 e, pertanto, l'operazione sarà esente da IVA.

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

LOTTO 6

Quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà su appartamento posto al piano terzo (catastalmente piano quinto) del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Via Urbana n. 33, identificato con il numero interno 19.

L'appartamento è composto da soggiorno, camera, bagno, cucina e un piccolo ripostiglio con doccia ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 45,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 494, p.lla 72, sub. 24, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 48 mq., escluse aree scoperte 48 mq., rendita € 1.048,41, Via Urbana 33, interno 19, piano 5

Confinante con appartamento distinto con il numero interno 17, app. distinto con il numero interno 18, chiostrina, salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30.12.1861 e successivo progetto in variante del 23.05.1864.

L'immobile, nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261); la legittimità urbanistica dello stesso si può attestare facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, depositata nell'anno 1939.

Dalla visura storica catastale del suddetto immobile è emerso che è stata presentata una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni: variazione del 11.07.2003, pratica n. 713763 in atti dal 11.07.2003 var.ne spazi interni (n. 34090.1/2003).

Per la suddetta pratica non è stato possibile reperire la documentazione depositata presso il I Municipio di Roma e pertanto, per verificare lo stato legittimo dell'immobile, è stata presa in considerazione la planimetria catastale di impianto.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni, non risulta legittimo urbanisticamente per: (i) ampliamento volumetrico dell'originario piccolo wc annettendo una porzione di balcone; (ii) realizzazione di un ripostiglio con piatto doccia all'interno della cucina; (iii) la cucina presenta una volumetria inferiore a 15 mc; (iv) il bagno è sprovvisto di doccia o vasca da bagno.

Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma: *"le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a 15 mc ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di 1,50 mq"*; *"per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo."*

Quanto all'illegittimo ampliamento volumetrico dell'originario piccolo wc con annessione di una porzione di balcone, trattasi di abuso non sanabile; sarà quindi onere dell'aggiudicatario eseguire, a sua cura e spese, il ripristino dello stato dei luoghi.

Per legittimare l'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio e sanitario, sarà inoltre necessario eseguire, a cura e spese dell'aggiudicatario, un progetto di manutenzione straordinaria dell'immobile (con successivo nuovo accatastamento - DOCFA) volto a modificare la distribuzione degli spazi interni nel rispetto di tutti i requisiti imposti dalle norme vigenti; i relativi costi, approssimativamente determinati, sono stati già decurtati dal valore di stima finale del compendio.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia e catastale del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso, di cui si è tenuto debitamente in conto in sede di stima finale dell'immobile pignorato.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

L'immobile è occupato dell'usufruttuaria.

Si evidenzia che oggetto della presente vendita **è la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sul compendio pignorato; la titolarità del diritto di usufrutto è in capo ad altro soggetto non esecutato, nato il 26.06.1939.**

Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa che non ha costruito e/o effettuato interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2021 e, pertanto, l'operazione sarà esente da IVA.

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

LOTTO 7

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Via Urbana n. 34, costituito da quattro stanze, cucina, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, di cui uno sito nella chiostrina condominiale e uno nel cortile di pertinenza esclusiva, avente una superficie commerciale complessiva di circa 149,75 mq.

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Roma, Municipio I – Rione 1 Monti, alla Via Urbana n. 35, costituito da area vendita, magazzino, due disimpegni, ripostiglio, antibagno e bagno avente una superficie commerciale complessiva di circa 50,00 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 494, p.lla 72, sub. 504, z.c. 1, cat. C/1, cl. 7, consistenza 120 mq., sup. cat. 154,00 mq., rendita € 9.544,12, Via Urbana 34, piano T

- foglio 494, p.lla 72, sub. 505, z.c. 1, cat. C/1, cl. 9, consistenza 38 mq., sup. cat. 60,00 mq., rendita € 4.082,08, Via Urbana 35, piano T

Confinanti: il locale commerciale sub. 504 con androne civico 33, locale commerciale civico 35, via Urbana, salvo altri; il locale commerciale sub. 505 con locale commerciale civico 34, androne civico 36, via Urbana, salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30.12.1861 e successivo progetto in variante del 23.05.1864.

L'immobile, nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie, risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261); la legittimità urbanistica dello stesso si può attestare facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, depositata nell'anno 1939.

Per l'intero compendio immobiliare di cui al presente lotto è stata depositata presso il Municipio Roma I una Pratica C.I.L.A. per frazionamento e fusione e per diversa distribuzione degli spazi interni, prot. CA/80104 in data 11.10.2011; successivamente è stata depositata presso il medesimo Municipio una pratica S.C.I.A in accertamento di conformità per la legittimazione dell'originario uso commerciale (negozi) e per diversa distribuzione degli spazi interni, prot. n. CA/5313 in data 17.01.2013 (cfr. pag. 27 dell'elaborato peritale).

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente per: (i) diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile distinto con il sub 505 (civ.35) con la realizzazione di un magazzino, 2 disimpegni, un ripostiglio e antibagno; (ii) presenza di una nicchia su muratura portante nell'immobile distinto con il sub 504 (civ. 34).

Inoltre, alcuni ambienti (stanze nn. 2, 3 e la porzione sul retro di quella attualmente adibita a cucina) risultano non possedere i requisiti minimi igienico/sanitari relativamente ai rapporti aero-illuminanti previsti dalle norme vigenti.

Per legittimare gli immobili dal punto di vista urbanistico/edilizio e sanitario (rapporti aeroilluminanti), sarà necessario eseguire, a cura e spese dell'aggiudicatario, un progetto di manutenzione straordinaria (con la redazione di idonea pratica edilizia e successivo nuovo accatastamento - DOCFA) volto a modificare gli spazi interni nel rispetto di tutti i requisiti imposti

6

dalle norme vigenti.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia e catastale del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso, di cui si è tenuto debitamente in conto in sede di stima finale dell'immobile pignorato.

I locali sono provvisti di certificato di agibilità.

Si dà atto che sugli immobili di cui ai subb. 504 e 505 risulta trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione del 17.08.2018 ai nn. 100910/71123, nascente da **atto di preliminare di compravendita** del 10.08.2018 in notar Scaravelli Monica di Roma rep. n. 52602/4984, a favore di una persona fisica e contro la società esecutata; a margine della stessa non risultano annotamenti e o formalità trascritte.

Si dà atto che la trascrizione *de qua*, risulta ormai inefficace, a mente dell'art. 2645 bis, 3 co.c.c., il quale sancisce che *"gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art.2652, primo comma, numero 2)"*.

Si precisa, tuttavia, che il Giudice dell'Esecuzione non potrà ordinare nel decreto di trasferimento del compendio immobiliare pignorato, la cancellazione delle suddette trascrizioni, in virtù del combinato disposto degli artt. 586 c.p.c. e 2668 c.c..

Il locale di cui al sub. 504 è nella disponibilità della società esecutata e, pertanto, è in corso di liberazione.

Il locale di cui al sub. 505 è libero da persone.

Ai fini fiscali, si dà atto che trattasi di cessione di immobili strumentali per natura, rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *ter* del D.P.R. 633/1972 e, pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

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

Roma, 15 giugno 2023

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Raffaele Russo

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, il 15 GIU. 2023

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Tiziana Casella