



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo **r.g. 1212/2020** ;
- 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 **2.185.000,00 (duemilionicentottantacinquemila/00); LOTTO UNICO;**

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 S.r.l., 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. BARBARA SCHEPIS che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala 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 2.000,00 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 espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 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

¹ Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott Fernando Scolaro; numero di ruolo RGE 1212/2020, numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.



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 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 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

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



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 incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

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

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

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

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

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

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

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell’Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l’attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le



ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 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 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 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



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

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>.

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;



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.

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

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.



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

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 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

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.



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 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

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



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 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

¹⁰ Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: pubblicazione@astegiudiziarie.it); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: info.roma@edicomsrl.it); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it)



- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 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](#);
- 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.
25 gennaio 2023

Il Giudice dell'Esecuzione
Fernando Scolaro



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO Lotto U

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficaria su terreno (catastalmente Ente Urbano) con sovrastante complesso residenziale in corso di costruzione sito in Roma, Via Salvatore de Lorenzo snc, nel piano di zona "B4 Castelverde" - comparto R/p (Municipio VI - ex Mun. VIII), in posizione periferica ed esterna al Grande Raccordo Anulare, nella zona est della città, edificato ai sensi della L. 865/1971 in diritto di superficie, giusta convenzione del 16.01.2008 stipulata con il Comune di Roma.

Trattasi di un complesso edilizio costituito da due palazzine residenziali, in atto non accatastate, per un totale da 32 alloggi, 32 cantine, 32 posti auto coperti, un edificio commerciale composto da un unico piano fuori terra con copertura piana non praticabile e una corte circostante di circa 2.430,00 mq.

Gli edifici residenziali sono composti da quattro piani fuori terra, un piano seminterrato per i parcheggi/cantine e un piano servizi/coperture.

Gli edifici residenziali, sul progetto reperito dall'esperto stimatore, sono denominati "edificio 1" ed "edificio 2", dotati di n. 16 appartamenti ciascuno, per quattro piani fuori terra con n. 4 appartamenti in ogni singolo piano; più precisamente gli appartamenti presenti sono suddivisi in due tipologie:

Edificio 1:

- Tipologia A n. 4 alloggi - bilocale - superficie utile pari a 50,00 mq circa; - Tipologia B n. 12 alloggi - trilocale - superficie utile pari a 68,65 mq circa;

Edificio 2:

- Tipologia A n. 4 alloggi - bilocale - superficie utile pari a 50,00 mq circa; - Tipologia B n. 12 alloggi - trilocale - superficie utile pari a 68,65 mq circa.

La superficie convenzionale complessiva dell'intero compendio pignorato è pari a mq. 3.928,72, comprensiva degli edifici suddetti, delle superfici non residenziali (terrazzi, cantine), dei parcheggi e della corte di pertinenza dei fabbricati, come analiticamente indicato nell'elaborato peritale cui si rinvia.

Gli immobili in questione risultano attualmente dismessi e non completamente rifiniti. In particolare, gli impianti termici, idraulici ed elettrici risultano incompleti, divelti e vandalizzati come anche gli infissi; non risultano né collaudati né funzionanti gli ascensori e non è stato possibile verificarne l'esistenza e lo stato di manutenzione; gli spazi comuni come i corpi scala risultano privi di pavimentazione e di infissi. Infine, i fabbricati risultano privi di tutti gli allacci alle utenze domestiche gas, idriche, elettriche e dei relativi contatori.

Confini: Il terreno in oggetto, avente superficie convenzionale complessiva di mq. 3928,72, confina con distacco su Via Salvatore de Lorenzo, part.ile catastali 4929, 5238, 4680, 5072 e 4906, salvo altri.

Dati catastali: Il complesso immobiliare di cui sopra risulta attualmente identificato al NCEU di Roma al **Fg 669, part. 4998, categoria Ente Urbano**; pertanto, i singoli appartamenti, posti auto, cantine, beni comuni non censibili e locali commerciali non sono rappresentati con i propri identificativi catastali. Attualmente risulta in atti solamente il tipo mappale del 10.01.2014 prot. RM0015345, con inserimento in mappa dei fabbricati edificati giusto titolo assentito, che ha trasformato il terreno in ente urbano.

Pertanto, l'esperto non ha potuto attestare la conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto non depositate in catasto.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia si dà atto che, come attestato nell'elaborato peritale in atti, i fabbricati oggetto di pignoramento sono stati edificati dalla società cooperativa eseguita giusto progetto n. 17456 presentato il 09/03/2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali e uno commerciale, sull'area sita in Roma (RM) - Piano di Zona B/4 Castelverde comparto R/p Mun. VI (ex VIII).

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, in particolare, è stata presentata dalla società costruttrice la seguente documentazione: - nulla osta della USL RM/C del 30/03/2006 prot. 10056 del 09/03/2006; - nuovi tipi di progetto presentati al IX Dipartimento con prot. 24654 del 30/03/2006; - nulla osta Urbanistico Dip. IX n. 384 del 04/04/2006. In esito a tale documentazione, è stato rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire n. 453, prot. 28487 in data 12/04/2006.

Dalle ispezioni effettuate presso il IX Dipartimento PAU da parte dell'esperto stimatore è emerso che la società costruttrice non ha presentato la domanda di agibilità, pertanto l'immobile risulta privo di detto titolo edilizio. Alla luce di ciò, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri e i costi necessari al rilascio dell'agibilità, la cui pratica potrà essere istruita da un tecnico abilitato allegando le



certificazioni impiantistiche e i collaudi.

Da ricerche eseguite dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poichè gli immobili non risultano accatastati e non è presente la documentazione necessaria ed obbligatoria.

Si precisa, inoltre, che:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste il certificato di prevenzione incendi CPI.
- Non risulta essere stato rilasciato il certificato di imbocco in fogna.

Le singole U.I.U. parte del complesso immobiliare non risultano attualmente accatastate.

Da un'analisi dei luoghi rispetto agli elaborati grafici di progetto sopra elencati, questi ultimi risultano conformi con lo stato attuale degli immobili.

Per quanto qui non espressamente indicato, si fa espresso ed integrale rinvio all'elaborato peritale ed ai relativi allegati.

Formalità pregiudizievoli

Si dà espressa avvertenza che sul terreno su cui sorge il compendio immobiliare pignorato risultano trascritte le seguenti formalità, non cancellabili:

1. Atto d'Obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 23/10/2006 rep. 39359/20553, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 24/10/2006 n. 14787, trascritto a Roma 1 il 25/10/2006 nn. 144108/87467, con il quale la società costruttrice (Cooperativa Edilizia), odierna esecutata, si obbligava e vincolava nei confronti del Comune di Roma l'area occorrente di circa 3.229,10 mq al servizio della progettata costruzione, come riportato nelle planimetrie allegate a detto atto.

2. Atto d'Obbligo per la "LOCAZIONE PERMANENTE" di alloggi di edilizia agevolata di cui al D.M. del 27.12.2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto", a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16/01/2008 rep. 41442/22023, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 29/01/2008 n. 2110, trascritto a Roma 1 il 29/01/2008 nn. 11606/6370, con il quale la società costruttrice (Cooperativa Edilizia), odierna esecutata, si obbligava a concedere la progettata costruzione ai sensi della convenzione ex art. 35 della Legge 865/1971 per anni 99 (rinnovabili) nel piano di zona B4 "Castelverde".

In particolare, detto atto d'obbligo (al quale si fa espresso rinvio) prevede, tra l'altro, che:

- la fruizione dei benefici contributivi di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n. 2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto" concessi dalla Regione Lazio, comporta che gli alloggi ricompresi in detto intervento devono essere concessi in locazione permanente e che inoltre la destinazione degli alloggi finanziati da detto Decreto Legge non può mai essere variata.

Nella specie, si segnala in particolare quanto segue, rimandandosi comunque alla perizia e all'atto d'obbligo per quanto ivi non espressamente contemplato e trascritto:

• **Articolo 1:**

- 1) Gli alloggi da realizzare (o realizzati) saranno concessi in locazione permanente.
- 2) Gli alloggi saranno concessi in godimento a soggetti che hanno i seguenti requisiti soggettivi:
 - a) abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata;
 - b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o da altro Ente pubblico;
 - c) le abitazioni saranno concesse in locazione in via prioritaria a:
 - nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;
 - nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano



- alloggi con barriere architettoniche;
 - famiglie di nuova formazione;
 - studenti universitari fuori sede;
 - altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a procedimenti esecutivi di rilascio per morosità.
- 3) Il contratto di locazione non può avere durata inferiore a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 431/1998. Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione nel rispetto della legislazione vigente.
 - 4) La cessione degli alloggi, in tutto od in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente atto d'obbligo può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione. In tale ipotesi, il vincolo sarà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto acquirente così come prescritto dall'articolo 2 comma 4 del più volte già richiamato Decreto Ministeriale. Nessuna cessione, vendita o assegnazione di alloggi può essere compiuta prima della scadenza del periodo fissato per la locazione se non è trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il vincolo locatizio contenuto nel presente atto d'obbligo;
 - 5) Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.
 - 6) Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello “concertato” all'articolo 2, comma 3 della Legge del 9 dicembre 1998 n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi della stessa Legge n. 431/1998, il canone è determinato con riferimento ai valori risultati, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'articolo 5, comma 1, punto 3 del Decreto Ministeriale.
 - 7) Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.
 - 8) Il prezzo di cessione dell'alloggio sarà quello fissato dal Comune secondo quanto stabilito nella convenzione o atto d'obbligo.
 - 9) In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del conduttore le spese di amministrazione, quelle relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, secondo le vigenti disposizioni di legge, nonché del deposito cauzionale e le eventuali imposte di legge.
 - 10) Sono a carico dell'eventuale soggetto acquirente gli oneri concernenti le variazioni catastali e relativi frazionamenti, le spese notarili di trasferimento della proprietà dell'alloggio e gli oneri derivanti da eventuale accollo di mutuo e relativo frazionamento, l'I.V.A. e gli oneri fiscali.
 - 11) Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6 della Legge n. 392/1978 cui si rinvia.
 - 12) In considerazione di quanto disposto al punto 5.4.1 del bando di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 527/2003, è riservato alle categorie nella medesima elencate il 25% degli alloggi finanziati.

• **Articolo 2:**

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 a favore della REGIONE LAZIO (c.f. 80143490581) ed a carico della XXX - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata” con sede in Roma sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio.



Per ulteriori verifiche dei requisiti per accedere alla locazione permanente, si rimanda all'elaborato peritale con allegato il suddetto atto d'obbligo completo in tutte le sue parti, che sono da intendersi qui richiamati e trascritti.

Si precisa e si dà espresso avviso che tale atto d'obbligo costituisce "obbligazione propter rem", vincolando non solo la società costruttrice, odierna eseguita, ma anche i suoi aventi causa, ivi compresi gli acquirenti in sede di vendita forzata.

3. Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16.01.2008 rep. 41447/22026, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 5 il 29/01/2008 n. 2116, trascritto a Roma 1 il 29/01/2008 nn. 11609/6373, la quale prevede l'intervento edilizio relativo ad alloggi da concedersi in "locazione permanente" ai sensi della legge n. 21/2001 e del Decreto Ministeriale n. 2523 del 27 dicembre 2001.

In particolare, detta convenzione (allegata all'elaborato peritale ed alla quale si fa espresso rinvio per quanto qui non espressamente trascritto) prevede, tra l'altro, che:

- 1) da parte della cooperativa eseguita è stata presentata istanza al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 81917 del 5 Art. 11 dicembre 2005) per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economia e popolare, ricompreso tra quelli ammessi al finanziamento a sensi della legge 8 febbraio 2001 n. 21 disposto con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001 e approvato con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 1012 del 29 ottobre 2004 concernente il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", e in particolare per la costruzione di alloggi in "locazione permanente";
- 2) che la cooperativa medesima ha, quindi, in forza della indicata deliberazione della Giunta Regionale n. 1012/2004 e della detta deliberazione della Giunta Regionale n. 136 del 14 febbraio 2005, in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui al D.M. 2523 del 27 dicembre 2001, da parte della Regione Lazio, in base alla quale gli alloggi ricompresi nei fabbricati edificandi su detto comparto sono concessi in locazione permanente e sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. 2523 del 27 dicembre 2001 e al comma 1° dell'art. 3 della legge n. 21/2001, nonché alle direttive dettate dalla Regione Lazio in materia (deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 489 del 3 agosto 2006 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 26 del 20 settembre 2006);
- 3) la convenzione, completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati, dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata – a cura di ciascun Notaio rogante – in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo, costituzione, cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto;

Tale convenzione costituisce, dunque, parte integrante della presente ordinanza di vendita e del successivo avviso di vendita e sarà oggetto di pubblicazione unitamente agli stessi, nel rispetto della normativa sulla privacy a cura del custode giudiziario;

- 4) la concessione del diritto di superficie viene effettuata per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Si dà espresso avviso circa il contenuto dell'**allegato B "disciplinare generale" della suddetta convenzione**, di cui in particolare si trascrivono i seguenti articoli, rimandando integralmente alla stessa ed ai relativi allegati (che, si ribadisce, devono essere consultati dagli offrenti) per quanto in questa sede non espressamente trascritto:

• **Art. 5 – requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi:**

La cooperativa dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana o ad esse equiparata ai sensi di legge;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.



Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

La Cooperativa è tenuta a trasmettere – al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica – l'elenco dei soci assegnatari.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

- **Art. 6 – criteri per le vendite nel caso di imprese:**

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 anni.

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

È fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie.

- **Art. 11 – criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione:**

Il 15% del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso al Comune di Roma – il quale sarà irrevocabilmente obbligato a destinare lo stesso a titolo di contributo alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere – entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione.

- **Art. 12 – determinazione e revisione periodica del canone di locazione:**

“Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 convengono che – fermi restando i principi ed i criteri di cui alla legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultima collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche – il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto dalla normativa di riferimento sopra indicata e sue eventuali modificazioni ed integrazioni «...»”.

Anche se non espressamente trascritta, si intende qui integralmente richiamata la convenzione edilizia sopra citata e il disciplinare allegato, che formano parte integrante e sostanziale della presente ordinanza di delega e del successivo avviso di vendita.

Si dà espressa avvertenza ai potenziali offerenti che, a corredo della domanda, dovrà essere allegata apposita autocertificazione ai sensi di Legge attestante la sussistenza in capo all'offerente (sia esso persona fisica o giuridica) dei requisiti di cui ai superiori artt. 5 e/o 6 di cui al disciplinare allegato sotto la lettera “B” alla Convenzione Urbanistica del 16.01.2008 stipulata tra il Comune di Roma e la Cooperativa eseguita, precisandosi che l'assenza di tale dichiarazione comporterà l'inammissibilità dell'offerta presentata.

Corrispettivo massimo di cessione e canone massimo di locazione

L' art. 11 (“criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione”) del disciplinare generale di norme, patti e condizioni (allegato “C” della Convenzione) così dispone:

“il corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, dovrà essere determinato tenuto conto dei seguenti parametri:

a) costo delle aree di cui all'art. 3 della convenzione alla quale è allegato il presente disciplinare;



b) contributo per opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 della convenzione alla quale è allegato il presente disciplinare;

c) costo di costruzione determinato sulla base dello specifico provvedimento amministrativo e comprensivo delle spese generali anche relative alla progettazione nonché oneri di preammortamento e finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati «...».

L'art. 12 ("determinazione e revisione periodica del canone di locazione") del summenzionato allegato "C", così dispone:

"Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 convengono che – fermi restando i principi ed i criteri di cui alla legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultima collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche – il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto dalla normativa di riferimento sopra indicata e sue eventuali modificazioni ed integrazioni «...»".

Al riguardo, si dà atto che detti i vincoli concretamente non vengono considerati nella presente procedura in quanto il prezzo di mercato è inferiore a quello del prezzo massimo di cessione ma tali vincoli continueranno a sussistere una volta trasferito il bene all'aggiudicatario, il quale avrà eventualmente la possibilità di svincolo dei beni staggiti dal prezzo massimo di cessione e di locazione solo dopo che saranno trascorsi cinque anni dal relativo trasferimento, ai sensi dell'art. 49 bis della legge 448/1998, come sostituito dall'art. 22 bis della legge 108/2021, ove ritenuto applicabile dal Comune al caso di specie e dietro corresponsione del relativo onere economico.

L'esperto stimatore ha attestato che, per determinare il prezzo massimo di cessione (valore della proprietà superficaria), sarà quindi necessario calcolare il valore della piena proprietà del bene, moltiplicando tale valore per il coefficiente di riduzione per diritto di superficie (0,80), dividendo il valore ottenuto per 99 (che sono gli anni complessivi della durata del diritto) e moltiplicando poi il risultato per il numero di anni di durata residua del diritto di superficie (99 anni - 14 anni = 85 anni residui).

Il tutto, salvo ogni diversa determinazione in merito da parte del Comune di Roma, anche per effetto di eventuali normative sopravvenute ritenute applicabili al caso di specie, nonché escluse dal suddetto computo le spese conseguenti e correlate (notarili, amministrative, tecniche, diritti di istruttoria, ecc.) che graveranno ulteriormente sulla parte acquirente.

Obbligo di notifica dell'atto di trasferimento al Comune di Roma: All'art. 6 ("criteri per le vendite nel caso di imprese") del *disciplinare generale di norme, patti e condizioni* (allegato "B" della Convenzione) è, altresì, specificato che "copia autentica di qualunque atto di cessione – sia di assegnazione da Cooperativa che di vendita da parte di impresa – ovvero di ogni ulteriore atto di cessione tra privati successiva alla prima, dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro trenta giorni dalla trascrizione".

In ottemperanza alle suddette disposizioni, pertanto, l'emanando decreto di trasferimento - in quanto atto traslativo del diritto di superficie – dovrà essere notificato al Comune di Roma entro il termine di trenta giorni dalla sua trascrizione con obbligo a carico del Professionista delegato.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero, a seguito di accesso forzoso effettuato relativamente a talune unità immobiliari non accessibili.

Regime fiscale: Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 bis del D.P.R. 633/1972 e, pertanto, l'operazione sarà soggetta ad IVA trattandosi di fabbricato in corso di costruzione e non ancora ultimato

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti nonché negli atti d'obbligo e nelle convenzioni sopra indicate che devono del pari essere consultate dagli offerenti e di cui si dispone la pubblicazione unitamente alla perizia, nel rispetto delle norme sulla privacy che il custode giudiziario avrà cura di fare osservare, **precisandosi che la dichiarazione di "presa visione" della perizia da parte degli offerenti varrà altresì quale presa visione dei suddetti atti ad essa allegati, ad ogni utile effetto di legge.**

25/1/2023

Il Giudice dell'Esecuzione
Fernando Scolaro

