



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 568/2021;
- 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 1 € 1.580.000,00

lotto 2 € 1.450.000,00

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

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

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società...ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 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 IL DOTT. FABRIZIO RICCARDI che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

ASSEGNA

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

ORDINA

al custode di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

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

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 1800,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

DISPONE

che i creditori versino:

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

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

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) 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

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.

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

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); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;

6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);

7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;

8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc..), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento

dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis 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 la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

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

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

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

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, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

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

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

27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro 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) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

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

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

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

37) 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

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

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, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

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

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo⁴)

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

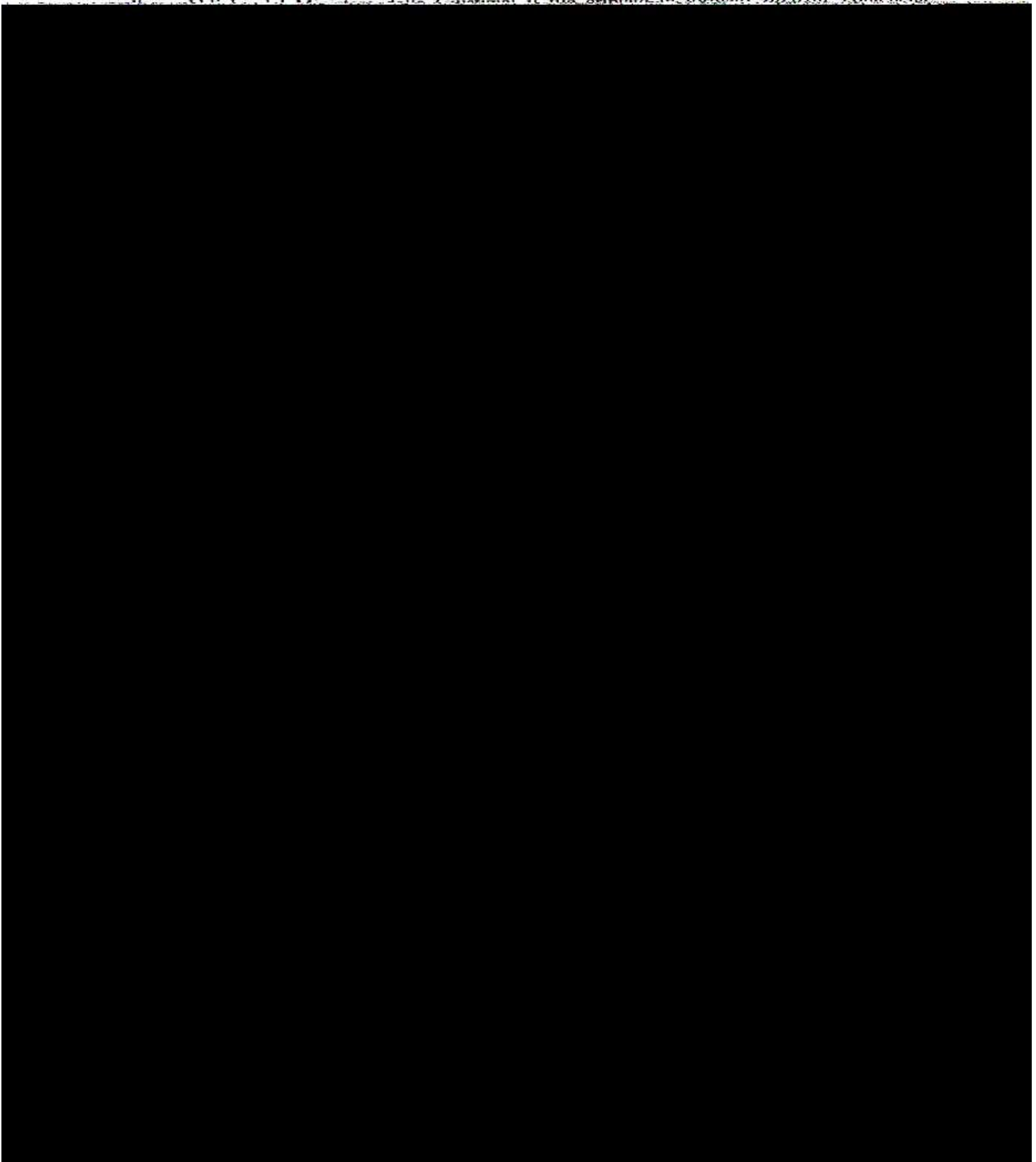
1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri 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>.

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

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 telematiche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente



Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA;

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

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

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

Il Giudice dell'esecuzione

Il Giudice dell'esecuzione

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto 1

Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO (Bene 1) sita in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo da via San Damaso civ. 13 articolato in n. 16 vani catastali con annesso terrazzo a livello collegato tramite scala esterna alla via Sant'Evaristo da cui si accede da un ulteriore ingresso indicato catastalmente con il civ. n. 125 (regolato dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996), posto al piano rialzato (P.T. catastale).

Il tutto censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 49 graffato con sub. 548 e sub. 549, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 14.791,33.

Confinante con via San Damaso, via Sant'Evaristo, appartamento ad uso ufficio con accesso da via San Damaso 17/19, vano scala, chiostrina comune, androne del Condominio di via San Damaso n. 15, salvo altri. L'immobile deve essere considerato nello stato di fatto e di diritto con le servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808, precisando inoltre che con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725 si destinavano i boxes auto, contigui, aventi accesso pedonale e carrabile dalla via Sant'Evaristo 125, distinti con i numeri 1, 2, 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.544 (int.1), sub. 545 (int.2), sub. 526 (int.3) a pertinenza dell'ufficio in trattazione.

Il compendio immobiliare, comprendente l'UFFICIO *de quo*, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77. Il bene assumeva l'attuale consistenza catastale con D.I.A. 4725/96, NUOVI TIPI 29557/98 e S.C.I.A. IN SANATORIA 126896/19 a cui risulta conforme l'ultima planimetria catastale in atti censuari.

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in scala esterna di accesso (autonomo da via San Damaso civ. 13), ingresso/corridoio, 3 disimpegni, 11 uffici, 1 archivio (attualmente adibito a sala riunioni), 1 locale multiuso, 3 ripostigli, 4 w.c. dotati di antibagno, porzione di terrazzo pertinenziale a livello con accesso autonomo a mezzo di una scala esterna dal civ. 125 di via S. Evaristo.

Lo stato dei luoghi si differenzia dalla rappresentazione catastale per la realizzazione di una bussola di accesso, disallineamenti, variazione della scala esterna di accesso dal civ. 13 di via San Damaso e del vano di accesso (affiancato esternamente da una protuberanza non presente catastalmente), presenza di

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

cavedi/pilastri, ricuciture di talune pareti al fine di riportare una migliore complanarità dei setti murari in prossimità degli angoli acuti o sghembi, traslazione di un vano porta, demolizione di due tramezzi delimitanti una piccola porzione di disimpegno, la cui area risulta contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.49-548-549 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.50-550, apertura di due vani comunicanti con il limitrofo ufficio (fg.428/p.117/sub.50-550 sito in via S. Damaso 17-19), terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza, risultando il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE N. 1) unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE n. 5) a mezzo dell'apertura di un vano interno che ha consentito la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre alla apertura di una porta che ha permesso di inglobare nel bene de quo una porzione dell'altro.

Al fine di legittimare le difformità interne e ripristinare lo status quo ante operando anche il frazionamento delle due limitrofe unità immobiliari censite al fg.428/p.117/sub.50-550 ed al fg.428/p.117/sub.49-548-549 dovrà essere presentata e preventivamente autorizzata dai Pubblici Uffici, oltre che dai preposti enti sovraordinati una S.C.I.A.

Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse, anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

Piena proprietà su BOX AUTO (Bene 2) sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo da via Sant'Evaristo civ. 125 a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 1.

Il tutto censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 544, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 129,22.

Confinante con spazio di manovra, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), locale interrato distinto con la lettera "B" di terza proprietà, salvo se altri.

Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante.

Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari

Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725.

La planimetria catastale del BOX AUTO, articolato catastalmente in un vano con pianta a forma di trapezio rettangolo interrotta dalla presenza di un pilastro, risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima).

Piena proprietà su BOX AUTO (Bene 3) sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo da via Sant'Evaristo civ. 125 a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 2.

Il tutto censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 545, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 193,83.

Confinante con spazio di manovra, box n. 1 (fg.428/part.117/sub.544), box n. 3 (fg.428/part.117/sub.526), salvo se altri.

Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante.

Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725.

La planimetria catastale del BOX AUTO, articolato catastalmente in un vano con pianta a forma pressa poco rettangolare interrotta da sporgenze dovute alla presenza di taluni pilastri e caratterizzato da una zona ribassata, risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima.

Piena proprietà su BOX AUTO (Bene 4) sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo da **via Sant'Evaristo civ. 125** a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 3.

Il tutto censito presso il C.d.F. **al foglio 428, part. 117, sub. 526, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 244,08.**

Confinante con spazio di manovra su due lati, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), salvo se altri.

Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante.

Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725.

La planimetria catastale del BOX AUTO risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000 a variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), articolandosi nella stessa in un unico locale con pianta a forma di trapezio rettangolo, con altezza pari a ml 4,05, interrotta dalla presenza di taluni pilastri conforme allo stato dei luoghi se non per l'altezza media che risulta di circa ml 3,90.

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

Stato di occupazione

Il Giudice dell'esecuzione

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
1999

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto 2

Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO sita in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal via San Damaso civ. 15-17, articolato in n. 15 vani catastali con annesso terrazzo a livello, posto catastalmente al piano terra pur se l'orografia scoscesa del terreno lo pone ad una quota inferiore tanto da dover scendere alcuni gradini per raggiungere il livello del cespite.

Il tutto censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 50 graffiato con sub. 550, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 13.866,87.

Confinante con via S. Damaso, androne del Condominio di via S. Damaso n. 15, vano scala condominiale, appartamento del portiere, ufficio identificato presso il C.d.F. al fg.428/part.117/sub.49-548-549, salvo se altri.

L'immobile dovrà essere considerato nello stato di fatto e di diritto con le servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808, nella Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, oltre che nell'ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa posto al PS1 con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19 in trattazione.

Il compendio immobiliare, comprendente l'UFFICIO de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77. Il bene assumeva l'attuale consistenza catastale con D.I.A. 4725/96, NUOVI TIPI 29557/98 e S.C.I.A. IN SANATORIA 126896/19 a cui risulta conforme l'ultima planimetria catastale in atti censuari. Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in ingresso, 2 disimpegni, 1 archivio, 8 uffici (di cui attualmente due vani risultano ad uso soggiorno e camera da letto), 6 w.c. di cui 3 dotati di antibagno, 1 ripostiglio, terrazza esterna con ingresso indipendente dai civici nn. 17-19 di via S. Damaso su cui risultano localizzate le uscite di sicurezza del piano inferiore a mezzo di due rampe di scale, differenziandosi dallo stato dei luoghi attuali per la presenza/realizzazione di disallineamenti, protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastri, rivestimento di un pilastro a base quadrangolare con carter cilindrico, traslazione di un vano porta, realizzazione di setti murari definenti una piccola area deposito, diversa rappresentazione grafica dei vani scala, con maggiore evidenza nella rampa di collegamento con il PS1 posta in prossimità dell'ingresso diversa per forma e dimensione, due vani porta comunicanti con il limitrofo ufficio unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza,

Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

piccola porzione di disimpegno contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.50-550 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.49-458-549, chiusura di un vano porta che ha reso impropriamente autonoma una porzione del bene precludendone l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza, presenza di protuberanze esterne e lieve traslazione di una finestra, risultando complessivamente il bene suddiviso in due distinte unità e contestualmente accorpato al limitrofo cespite fg.428/p.117/sub.49-458-549. Pertanto essendo il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE N. 5) unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE n. 1) a mezzo dell'apertura di un vano di accesso che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre allo spostamento di un vano porta che ha precluso l'accesso ad un'area del cespite de quo, contestualmente consentendola alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.49-548-549) e ad aver reso autonoma una ulteriore porzione precludendo l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, dovrà essere ripristinato lo status quo ante, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità con l'immobile adiacente.

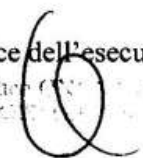
Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse (S.C.I.A. e quanto altro richiesto dalla P.A.), anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

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

Stato di occupazione : è stato emesso ordine di liberazione

Il Giudice dell'esecuzione

Il Giudice
Dott. Riccardo





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,

visti gli atti del procedimento esecutivo **RGE 568/2021**

atteso che all'odierna udienza, fissata anche per i provvedimenti sulla liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c., ne è stata disposta la vendita su istanza della parte creditrice;

sentiti le parti e gli ausiliari;

considerato che l'immobile non è adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare né è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura;

rilevato che in questa fattispecie, prevista dal novellato art. 560 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può sempre disporre la liberazione dell'immobile pignorato;

ritenuto che ora la liberazione dell'immobile si impone perché rende più probabile la sua vendita al giusto prezzo di mercato, posto che la mancata disponibilità del bene in capo al custode giudiziario determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, mentre la vendita al maggior prezzo conseguibile permette la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore (che non vede così svilita la propria garanzia patrimoniale) assieme alla più ampia esdebitazione dell'esecutato;

ritenuto che appare perciò oggi opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

Visti e applicati gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ordinamento Giudiziario,

ORDINA

alla parte esecutata UNIONE NAZIONALE ASSOCIAZIONI PRODUTTORI OLIVICOLI SOC. CONS. A R.L. e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario dei seguenti immobili libero da persone e vuoto da cose:

- 1) Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO (Bene 1) sita in Roma, via San Damaso civ. 13 censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 49 graffato con sub. 548 e sub. 549, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 14.791,33;**

- 2) Piena proprietà su BOX AUTO (Bene 2) sito in Roma, via Sant'Evaristo civ. 125, int. 1 censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 544, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 129,22;
- 3) Piena proprietà su BOX AUTO (Bene 3) sito in Roma, via Sant'Evaristo civ. 125, int. 2 censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 545, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 193,83;
- 4) Piena proprietà su BOX AUTO (Bene 4) sito in Roma, via Sant'Evaristo civ. 125, int. 3 censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 526, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 244,08;
- 5) Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO sita in Roma, via San Damaso civ. 15-17, articolato in n. 15 al C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 50 graffato con sub. 550, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 13.866,87.

DISPONE

che - al fine di garantire il sicuro e ordinato compimento della liberazione e tutelare le parti intime con il presente provvedimento, onde consentire alle stesse di provvedere al rilascio spontaneo del compendio ed organizzare l'asporto dei beni mobili di loro interesse - **all'attuazione del presente ordine provveda il Custode già nominato nella procedura secondo le seguenti disposizioni:**

ORDINA

- al Dirigente del competente Commissariato Aurelio Polizia di stato Via Aurelia, 660, 00165 Roma RM

Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso con l'ausilio di un fabbro;
- c) Qualora l'immobile sia occupato, renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine (consegnandogliene copia, qualora l'occupante non sia la parte esecutata, già posta a legale conoscenza del provvedimento) e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 30** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo, delle comunicazioni effettuate e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile,

- generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- e) Concornerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 30 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 30 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
 - f) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
 - g) provvederà a contattare un fabbro e un medico (**inserito nelle liste convenzionate con la sezione e scelto a rotazione tra i nominativi**) procurandone la presenza sul luogo.
 - h) Per i beni mobili ed i documenti, intimerà sin dal primo accesso ai presenti di sgomberarli (reiterando poi l'invito durante i successivi) e al momento della liberazione di ritirare quelli ancora presenti, avvertendoli espressamente che - in difetto di asporto nel termine di 30 giorni - i mobili ed i documenti relitti-saranno ritenuti beni relitti e quindi smaltiti o distrutti.
 - i) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

**Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione
(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)**

- a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di 30 giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Il Giudice dell'Esecuzione

Il Giudice dell'Esecuzione
Il Giudice dell'Esecuzione