



## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo RGE 17/2023 + 591/2024;
- 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 € 180.800,00 (centottantamilaottocento/00);
- lotto 2 € 185.800,00 (centottantacinquemilaottocento/00);
- lotto 3 € 182.500,00 (centottantaduemilacinquecento/00);
- lotto 4 € 175.800,00 (centosettantacinquemilaottocento);
- lotto 5 € 165.700,00 (centosessantacinquemilasettecento/00);
- lotto 6 € 158.600,00 (centocinquantottomilaseicento/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...EDICOM FINANCE, 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 Notaio Natale Votta 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 conto<sup>1</sup>;

**DETERMINA**

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 2000,00 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;

<sup>1</sup> 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.

- 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 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 provenienza<sup>2</sup>, 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

<sup>2</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

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

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, 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 incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

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

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifasare 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 finale, in caso di incapacienza 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 2015<sup>3</sup>

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente



decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

#### Art. 14

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

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

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

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

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

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informativi 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



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>4</sup>) 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'invalidità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>5</sup>.

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

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

### **1. CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>6</sup>;
- 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

operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>4</sup> 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>.

<sup>5</sup> 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;

<sup>6</sup> 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.

comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>7</sup>;

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

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

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

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

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

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>8</sup>

**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 ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

\*\*\*\*\*

**4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta

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

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

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 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. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b. dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato<sup>9</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://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](http://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](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

#### DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>10</sup>;
- 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

<sup>9</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.falleaste.it](http://www.falleaste.it)

<sup>10</sup> Alla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicomrf.it](mailto:info.roma@edicomrf.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aspe@falleo.it](mailto:aspe@falleo.it))

## *Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

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 esecutate, alle parti debentrici 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**

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 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](http://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

## DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

### Lotto 1 (sub. 16/32)

Quota pari a 1/1 del **diritto di proprietà superficaria ex art. 35 L. 22/10/1971 n. 865**, non usufruente di finanziamenti pubblici, per la durata di 99 anni rinnovabili, decorrenti dalla Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 29/03/2013 rep. 47508 – racc. 26329, su porzioni di fabbricato condominiale sito Comune di Roma in Roma, Via Cardinal Luigi Traglia n. 85 (pedonale) e 89 (carrabile), PDZ Castelveverde – comparto "I/parte" e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** posta al piano **3-S1**, contraddistinta con l'int. **13**, catastalmente composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due bagni, cucina, due ripostigli, due camere e due balconi;
- **con annessa cantina al piano S1**, contraddistinta con l'int. **10**, di forma regolare non finestrata;
- **posto auto coperto** con ingresso dal civico n. 91 (catastalmente n. 89) posto al piano **S1** e contraddistinto con l'int. 13.

A confine con: appartamento int. 16 (sub. 19), appartamento int. 14 (sub. 17), vano scala, salvi altri e diversi confini (l'unità immobiliare ad uso civile abitazione); corridoio di accesso per due lati, cantina n. 9 (sub. 9), cantina n. 11 (sub. 8), salvi altri e diversi confini (la cantina); posto auto n. 12 (sub. 31), posto auto n. 14 (sub. 33), spazio di manovra, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla società esecutata per la proprietà superficaria e al Comune di Roma per la proprietà dell'area, al foglio **669**, part. **5034**,

- sub. **16**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 85 int. 13 piano 3-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6, superf. cat. tot. 110 mq – escluse aree scoperte 102 mq, z.c. € 836,66;
- sub. **32**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 89 int. 13 piano S1, cat. C/6, cl. 11, cons. 17 mq, superf. cat. tot. 17 mq, z.c. € 58,82.

Lo stato dei luoghi per la sola unità immobiliare non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- per assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio, oggi utilizzato come antibagno;
- traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno;
- risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavodi/pilastri nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) nel soggiorno ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti;
- mancata rappresentazione di un pilastro nel soggiorno;
- altresì, rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro e la parete della camera da letto prospiciente il balcone.

per cui oggi il bene risulta composto da: ingresso/soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, due camere, secondo bagno, un ripostiglio e due balconi.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante S.C.I.A. o ripristino dello stato *quo ante* con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Le altezze della cantina sono superiori rispetto a quanto risultante dalla planimetria e dei titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di istanza prot. 11676 del 17/02/2003, NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 e successivo Permesso di costruire n. 1158 del 23/11/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente, in data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 – T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per VARIANTE SOSTANZIALE al progetto prot. QI/2003/78766 autorizzato con P.d.C.

1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità, circostanza che, come ben precisato dal Perito, ai sensi del "Disciplinare Generale" all. "B" alla Convenzione, potrebbe precludere all'aggiudicatario la successiva rivendita.

Per il rilascio del permesso a costruire:

- è stato sottoscritto con il Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 24/06/2005 rep. 37158/ racc. 19125, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 ai nn. 85020/49821, non cancellabile, meglio descritto in perizia, contenente prescrizioni riguardanti il vincolo dell'area di 1556,50 mq a servizio della costruzione, dell'area di 761,50 a parcheggio privato, oltre obblighi relativi allo spazio verde e ai distacchi e al mantenimento della destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso;
- è stata sottoscritta dalla Convenzione urbanistica, non usufruente di finanziamento pubblico, a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446:

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B", quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

- che la concessionaria non ha usufruito di un finanziamento pubblico;
- che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:
  - cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  - non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
- che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.
- che non sono consentite le alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di 5 (cinque anni) dall'atto notarile della prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustifichino la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali



successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);

- che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattizamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali – sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);
- che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'art. 1 della Convenzione: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rampa delle autorimesse, come meglio precisato in perizia, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa e in perizia analiticamente indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 1971, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

Si precisa che, trattandosi di vendita coattiva in assenza di finanziamento pubblico, l'asta è aperta a tutti senza alcuna limitazione soggettiva, patrimoniale e di reddito, pur non escludendosi che ad una successiva rivendita possano essere applicabili tutte le limitazioni soggettive e oggettive nascenti dalla Convenzione.

*Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

In merito alla determinazione del congruo ex art. 35, comma 12 L. 865/1971: si precisa che il Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale congruo, onere reale, allo stato non determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

In merito al prezzo di massima cessione: si precisa che da accertamenti del Perito e riscontri degli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma non sono state approvate per carenza documentale.

Nel caso specifico, i beni pignorati non vengono messi in vendita al prezzo di massima cessione, indicato in € 271.699,11 nelle suddette tabelle, in quanto all'attualità hanno una valutazione di mercato inferiore al prezzo sopra indicato.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà disciplinato dai commi 45-49 art. 31 L. 448/98: si precisa che, come meglio spiegato in perizia, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato.

In merito al costo di affrancazione ex comma 49 bis - 49 quater art. 31 L. 448/98: si precisa che il Perito ha determinato un valore presunto di € 1.500,00 per la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notari per la Convenzione Integrativa. Va chiarito che l'affrancazione può essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù prediali, oneri condominiali e arretrati, beni comuni, stato d'uso e formalità pregiudizievoli come in perizia.

In relazione alle formalità pregiudizievoli si precisa che sugli immobili sono state trascritte le seguenti formalità non cancellabili con l'emanando decreto di trasferimento:

- formalità n. 20812 del 7/03/2024: pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. cron. 81054 in data 27/09/2024, non annotato;

Si precisa che l'ascensore non è funzionante.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono attestati di conformità.

Non è stato possibile redigere l'APE.

L'immobile è nella disponibilità di terzi in forza di contratto di affitto - stipulato in data 5/03/2020, con decorrenza dal 1/04/2020 e prima scadenza al 31/03/2023 e prorogabile fino al 31/03/2025, per il canone di € 700,00 mensili (€ 8.400,00 annui), debitamente registrato in data 6/03/2020 al n. 002043 - serie 3T - opponibile alla procedura fino alla scadenza del 31/03/2027.

È in corso la procedura di sfratto per morosità.

Vendita soggetta a iva su opzione della società esecutata, ex art. 10, primo comma n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

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

**Lotto 2 (sub. 17/21)**

Quota pari a 1/1 del **diritto di proprietà superficaria ex art. 35 L. 22/10/1971 n. 865**, non usufruente di finanziamenti pubblici, per la durata di 99 anni rinnovabili, decorrenti dalla Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 29/03/2013 rep. 47508 – racc. 26329, su porzioni di fabbricato condominiale sito Comune di Roma in Roma, **Via Cardinal Luigi Traglia n. 85 (pedonale) e 89 (carrabile)**, PDZ Castelveverde – comparto “I/parte” e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** posta al piano **3-S1**, contraddistinta con l'int. **14**, catastalmente composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due bagni, cucina, due ripostigli, due camere e due balconi;
- **con annessa cantina** al piano **S1**, contraddistinta con l'int. **3**, di forma regolare non finestrata;
- **posto auto coperto** con ingresso dal civico n. 91(catastalmente n. 89) posto al **piano S1** e contraddistinto con l'int. **2**.

A confine con: appartamento int. 13 (sub. 16), appartamento int. 15 (sub. 18), distacchi, salvi altri e diversi confini (l'unità immobiliare ad uso civile abitazione); corridoio di accesso, cantina n. 4 (sub.41), cantina n. 2 (sub. 4), salvi altri e diversi confini (la cantina); posto auto n. 3 (sub. 22), posto auto n. 1 (sub. 20), spazio di manovra, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla società eseguita per la proprietà superficaria e al Comune di Roma per la proprietà dell'area, al foglio **669**, part. **5034**,

- sub. **17**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 85 int. 14 piani 3-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6, superf. cat. tot. 110 mq – escluse aree scoperte 102 mq. z.c. € 836,66;
- sub. **21**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 89 int. 2 piano S1, cat. C/6, cl. 11, cons. 17 mq, superf. cat. tot. 17 mq, z.c. € 58,82.

Lo stato dei luoghi per la sola unità immobiliare non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- per assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio, oggi utilizzato come antibagno;
- traslazione delle pareti poste tra la camera ed il soggiorno, tra il disimpegno ed il soggiorno, tra la camera ed il disimpegno;
- risega nel servizio igienico per accogliere il piatto doccia e protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente) nel soggiorno ed esternamente sul balcone a protezione di una canalizzazione, oltre che l'assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti;
- altresì, rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro e la parete della camera da letto prospiciente il balcone.

per cui oggi il bene risulta composto da: ingresso/soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, due camere, secondo bagno, un ripostiglio e due balconi.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante S.C.I.A. o ripristino dello stato *quo ante* con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Le altezze della cantina sono superiori rispetto a quanto risultante dalla planimetria e dei titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di istanza prot. 11676 del 17/02/2003, NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 e successivo Permesso di costruire n. 1158 del 23/11/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente, in data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 – T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per VARIANTE SOSTANZIALE al progetto prot. Q1/2003/78766 autorizzato con P.d.C. 1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei



volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità, circostanza che, come ben precisato dal Perito, ai sensi del "Disciplinare Generale" all. "B" alla Convenzione, potrebbe precludere all'aggiudicatario la successiva rivendita.

Per il rilascio del permesso a costruire:

- è stato sottoscritto con il Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 24/06/2005 rep. 37158/ racc. 19125, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 ai nn. 85020/49821, non cancellabile, meglio descritto in perizia, contenente prescrizioni riguardanti il vincolo dell'area di 1556,50 mq a servizio della costruzione, dell'area di 761,50 a parcheggio privato, oltre obblighi relativi allo spazio verde e ai distacchi e al mantenimento della destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso;
- è stata sottoscritta dalla Convenzione urbanistica, non usufruente di finanziamento pubblico, a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446:

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B" , quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

- che la concessionaria non ha usufruito di un finanziamento pubblico;
- che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:
  - cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  - non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
- che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.
- che non sono consentite le alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di 5 (cinque anni) dall'atto notarile della prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustifichino la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali

successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);

- che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattizionalmente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali – sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);
- che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala altresì che:

- ai sensi **dell'art. 1 della Convenzione**: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rampa delle autoimmesse, come meglio precisato in perizia, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;
- ai sensi **dell'art. 2 della Convenzione** la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;
- ai sensi **dell'art. 2 della Convenzione** il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa e in perizia analiticamente indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 1971, le parti espressamente stabiliscono e convergono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

Si precisa che, trattandosi di vendita coattiva in assenza di finanziamento pubblico, l'asta è aperta a tutti senza alcuna limitazione soggettiva, patrimoniale e di reddito, pur non escludendosi che ad una

successiva rivendita possano essere applicabili tutte le limitazioni soggettive e oggettive previste dalla Convenzione.

In merito alla determinazione del conguaglio ex art. 35, comma 12 L. 865/1971: si precisa che il Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale conguaglio, onere reale, allo stato non determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

In merito al prezzo di massima cessione: si precisa che da accertamenti del Perito e riscontri degli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma non sono state approvate per carenza documentale.

Nel caso specifico, i beni pignorati non vengono messi in vendita al prezzo di massima cessione, indicato in € 270.757,16 nelle suddette tabelle, in quanto all'attualità hanno una valutazione di mercato inferiore al prezzo sopra indicato.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà disciplinato dai commi 45-49 art. 31 L. 448/98: si precisa che, come meglio spiegato in perizia, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato.

In merito al costo di affrancazione ex comma 49 bis - 49 quater art. 31 L. 448/98: si precisa che il Perito ha determinato un valore presunto di € 1.500,00 per la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notarili per la Convenzione Integrativa. Va chiarito che l'affrancazione può essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù prediali, oneri condominiali e arretrati, beni comuni, stato d'uso e formalità pregiudizievoli come in perizia.

In relazione alle formalità pregiudizievoli si precisa che sugli immobili sono state trascritte le seguenti formalità non cancellabili con l'emando decreto di trasferimento:

- formalità n. 20812 del 7/03/2024: pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. cron. 81054 in data 27/09/2024, non annotato;

Si precisa che l'ascensore non è funzionante.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono attestati di conformità.

Non è stato possibile redigere l'APE.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata.

Emesso ordine di liberazione.

Vendita soggetta a iva su opzione della società esecutata, ex art. 10, primo comma n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

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



**Lotto 3 (sub. 18/36)**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficaria ex art. 35 L. 22/10/1971 n. 865, non usufruente di finanziamenti pubblici, per la durata di 99 anni rinnovabili, decorrenti dalla Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, su porzioni di fabbricato condominiale sito Comune di Roma in Roma, Via Cardinal Luigi Traglia n. 85 (pedonale) e 89 (carrabile), PDZ Castelverde - comparto "I/parte" e precisamente:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 3-S1, contraddistinta con l'int. 15, catastalmente composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due bagni, cucina, due camere e due balconi;
- con annessa cantina al piano S1, contraddistinta con l'int. 16, di forma regolare non finestrata;
- posto auto coperto con ingresso dal civico n. 91 (catastalmente n. 89) posto al piano S1 e contraddistinto con l'int. 17.

A confine con: appartamento int. 16 (sub.18), appartamento int. 14 (sub. 17), distacchi, salvi altri e diversi confini (l'unità immobiliare ad uso civile abitazione); corridoio di accesso, cantina n. 15 (sub. 10), cantina n. 17 (sub. 6), salvi altri e diversi confini (la cantina); posto auto n. 18 (sub. 37), posto auto n. 16 (sub. 35), spazio di manovra, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla società eseguita per la proprietà superficaria e al Comune di Roma per la proprietà dell'area, al foglio 669, part. 5034,

- sub. 18, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 85 int. 15 piani 3-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6, superf. cat. tot. 110 mq - escluse aree scoperte 102 mq, r.c. € 833,66;
- sub. 36, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 89 int. 17 piano S1, cat. C/6, cl. 11, cons. 19 mq, superf. cat. tot. 19 mq, r.c. € 65,74.

Lo stato dei luoghi per la sola unità immobiliare non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- traslazione delle pareti poste tra il disimpegno ed il bagno, apertura di una porta tra soggiorno e disimpegno;
- protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente);
- assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti.
- altresì rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro libero e la parete di una camera da letto.

per cui oggi il bene risulta composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante S.C.I.A. o ripristino dello stato quo ante con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Le altezze della cantina sono superiori rispetto a quanto risultante dalla planimetria e dei titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di istanza prot. 11676 del 17/02/2003, NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 e successivo Permesso di costruire n. 1158 del 23/11/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente, in data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 - T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per VARIANTE SOSTANZIALE al progetto prot. Q1/2003/78766 autorizzato con P.d.C. 1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità, circostanza che, come ben precisato dal Perito, ai sensi del "Disciplinare Generale" all. "B" alla Convenzione, potrebbe precludere all'aggiudicatario la successiva rivendita.

Per il rilascio del permesso a costruire:

- è stato sottoscritto con il Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 24/06/2005 rep. 37158/ racc. 19125-, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 al nn. 85020/49821, non cancellabile, meglio descritto in perizia, contenente prescrizioni riguardanti il vincolo dell'area di 1556,50 mq a servizio della costruzione, dell'area di 761,50 a parcheggio privato, oltre obblighi relativi allo spazio verde e ai distacchi e al mantenimento della destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso;
- è stata sottoscritta dalla Convenzione urbanistica, non usufruente di finanziamento pubblico, a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 al nn. 40468/30446;

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B" , quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

- che la concessionaria non ha usufruito di un finanziamento pubblico;
- che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:
  - cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  - non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
- che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.
- che non sono consentite le alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di 5 (cinque anni) dall'atto notarile della prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustifichino la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);
- che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del

finanziamento medesimo è pattiziamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali – sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);

- che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'art. 1 della Convenzione: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rampa delle autorimesse, come meglio precisato in perizia, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa e in perizia analiticamente indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 1971, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

Si precisa che, trattandosi di vendita coattiva in assenza di finanziamento pubblico, l'asta è aperta a tutti senza alcuna limitazione soggettiva, patrimoniale e di reddito, pur non escludendosi che ad una successiva rivendita possano essere applicabili tutte le limitazioni soggettive e oggettive previste dalla Convenzione.



In merito alla determinazione del conguaglio ex art. 35, comma 12 L. 865/1971: si precisa che il Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale conguaglio, onere reale, allo stato non determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

In merito al prezzo di massima cessione: si precisa che da accertamenti del Perito e riscontri degli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma non sono state approvate per carenza documentale.

Nel caso specifico, i beni pignorati non vengono messi in vendita al prezzo di massima cessione, indicato in € 276.199,51 nelle suddette tabelle, in quanto all'attualità hanno una valutazione di mercato inferiore al prezzo sopra indicato.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà disciplinato dai commi 45-49 art. 31 L. 448/98: si precisa che, come meglio spiegato in perizia, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato.

In merito al costo di affrancazione ex comma 49 bis - 49 quater art. 31 L. 448/98: si precisa che il Perito ha determinato un valore presunto di € 1.500,00 per la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notarili per la Convenzione Integrativa. Va chiarito che l'affrancazione può essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù prediali, oneri condominiali e arretrati, beni comuni, stato d'uso e formalità pregiudizievoli come in perizia.

In relazione alle formalità pregiudizievoli si precisa che sugli immobili sono state trascritte le seguenti formalità non cancellabili con l'emando decreto di trasferimento:

- formalità n. 20812 del 7/03/2024: pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. con. 81054 in data 27/09/2024, non annotato;

Si precisa che l'ascensore non è funzionante.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono attestati di conformità.

Non è stato possibile redigere l'APE.

L'immobile è nella disponibilità di terzi in forza di contratto di affitto, registrato in data 9/10/2019 - stipulato in data 6/09/2019, con decorrenza dal 30/10/2019 e prima scadenza al 29/10/2022 prorogato fino al 29/10/2024, per il canone di € 650,00 mensili (€ 7.800,00 annui), opponibile fino al 29/10/2026.

È in corso la procedura di sfratto per morosità.

Vendita soggetta iva su opzione della società esecutiva l'art. 10, primo comma n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

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

**Lotto 4 (sub. 19/30)**

Quota pari a 1/1 del **diritto di proprietà superficaria ex art. 35 L. 22/10/1971 n. 865**, non usufruente di finanziamenti pubblici, per la durata di 99 anni rinnovabili, decorrenti dalla Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 29/03/2013 rep. 47508 – racc. 26329, su porzioni di fabbricato condominiale sito Comune di Roma in Roma, **Via Cardinal Luigi Traglia n. 85** (pedonale) e **89** (carrabile), PDZ Castelverde – comparto "I/parte" e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** posta al piano **3-S1**, contraddistinta con l'int. **16**, catastalmente composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due bagni, due ripostigli, cucina, due camere e due balconi;
- **con annessa cantina** al piano **S1**, contraddistinta con l'int. **9**, di forma regolare non finestrata;
- **posto auto coperto** con ingresso dal civico n. 91 (catastalmente n. 89) posto al piano **S1** e contraddistinto con l'int. **11**.

A confine con: appartamento int. 15 (sub. 18), vano scala, distacchi, salvi altri e diversi confini (l'unità immobiliare ad uso civile abitazione); corridoio di accesso, cantina n. 8 (sub. 15) e cantina n. 10 (sub. 6), salvi altri e diversi confini (la cantina); posto auto n. 10 (sub. 29), BCNC, spazio di manovra per più lati, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla società eseguita per la proprietà superficaria e al Comune di Roma per la proprietà dell'area, al foglio **669**, part. **5034**,

- sub. **19**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 85 int. 16 piani 3-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6, superf. cat. tot. 109 mq – escluse aree scoperte 102 mq, r.c. € 836,66;
- sub. **30**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 89 int. 11 piano S1, cat. C/6, cl. 11, cons. 12 mq, superf. cat. tot. 12 mq, r.c. € 41,52.

Lo stato dei luoghi per la sola unità immobiliare non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- l'assenza del tramezzo posto tra il disimpegno e il ripostiglio (oggi utilizzato come antibagno),
  - traslazione della parete posta tra la camera e il soggiorno, e tra il disimpegno e il soggiorno;
  - protuberanza nel bagno (in ampliamento della colonna portante esistente);
  - assenza di un setto a parziale chiusura della loggia del balcone a servizio della cucina con conseguente modifica dei prospetti.
  - altresì rispetto alla grafica progettuale risulta tamponato lo spazio posto tra il pilastro libero e la parete di una camera da letto prospiciente il balcone
- per cui oggi il bene risulta composto da: ingresso/soggiorno, bagno con antibagno, cucina, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante S.C.I.A. o ripristino dello stato *quo ante* con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Le altezze della cantina sono superiori rispetto a quanto risultante dalla planimetria e dei titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di istanza prot. 11676 del 17/02/2003, NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 e successivo Permesso di costruire n. 1158 del 23/11/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente, in data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 – T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per **VARIANTE SOSTANZIALE** al progetto prot. Q1/2003/78766 autorizzato con P.d.C. 1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità, circostanza che, come ben precisato dal Perito, ai sensi del "Disciplinare Generale" all. "B" alla Convenzione, potrebbe precludere all'aggiudicatario la successiva rivendita.

Per il rilascio del permesso a costruire:

- è stato sottoscritto con il Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 24/06/2005 rep. 37158/ racc. 19125-, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 al nn. 85020/49821, non cancellabile, meglio descritto in perizia, contenete prescrizioni riguardanti il vincolo dell'area di 1556,50 mq a servizio della costruzione, dell'area di 761,50 a parcheggio privato, oltre obblighi relativi allo spazio verde e ai distacchi e al mantenimento della destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso;
- è stata sottoscritta dalla Convenzione urbanistica, non usufruente di finanziamento pubblico, a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 al nn. 40468/30446:

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B" , quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

- che la concessionaria non ha usufruito di un finanziamento pubblico;
- che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:
  - cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  - non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
- che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.
- che non sono consentite le alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di 5 (cinque anni) dall'atto notarile della prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solitamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustifichino la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);
- che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del



finanziamento medesimo è patteggiamento ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali – sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);

- che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio patuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le patruzioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'art. 1 della Convenzione: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rampa delle autorimesse, come meglio precisato in perizia, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa e in perizia analiticamente indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 1971, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

Si precisa che, trattandosi di vendita coattiva in assenza di finanziamento pubblico, l'asta è aperta a tutti senza alcuna limitazione soggettiva, patrimoniale e di reddito, pur non escludendosi che ad una successiva rivendita possano essere applicabili tutte le limitazioni soggettive e oggettive previste dalla Convenzione.

In merito alla determinazione del congruo ex art. 35, comma 12 L. 865/1971: si precisa che il Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale congruo, onere reale, allo stato non determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

In merito al prezzo di massima cessione: si precisa che da accertamenti del Perito e riscontri degli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma non sono state approvate per carenza documentale.

Nel caso specifico, i beni pignorati non vengono messi in vendita al prezzo di massima cessione, indicato in € 255.079,99 nelle suddette tabelle, in quanto all'attualità hanno una valutazione di mercato inferiore al prezzo sopra indicato.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà disciplinato dai commi 45-49 art. 31 L. 448/98: si precisa che, come meglio spiegato in perizia, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato.

In merito al costo di affrancazione ex comma 49 bis - 49 quater art. 31 L. 448/98: si precisa che il Perito ha determinato un valore presunto di € 1.500,00 per la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notati per la Convenzione Integrativa. Va chiarito che l'affrancazione può essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù prediali, oneri condominiali e arretrati, beni comuni, stato d'uso e formalità pregiudizievoli come in perizia.

In relazione alle formalità pregiudizievoli si precisa che sugli immobili sono state trascritte le seguenti formalità non cancellabili con l'emanando decreto di trasferimento:

- formalità n. 20812 del 7/03/2024: pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. cron. 81054 in data 27/09/2024, non annotato;

Si precisa che l'ascensore non è funzionante.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono attestati di conformità.

Non è stato possibile redigere l'APE.

L'immobile è nella disponibilità di terzi in forza di contratto di affitto, registrato in data 21/02/2020 al n. 001616- serie 3T, con decorrenza dal 15/03/2020 e prima scadenza al 15/03/2023 prorogato fino al 15/03/2025, per il canone di € 700,00 mensili (€ 8.400,00 annui), opponibile alla procedura fino al 15/03/2027.

È in corso la procedura di sfratto per morosità.

Vendita soggetta iva su opzione della società esecutata l'art. 10, primo comma n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

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

**Lotto 5 (sub. 13/27)**

Quota pari a 1/1 del **diritto di proprietà superficaria ex art. 35 L. 22/10/1971 n. 865**, non usufruente di finanziamenti pubblici, per la durata di 99 anni rinnovabili, decorrenti dalla Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 29/03/2013 rep. 47508 – mcc. 26329, su porzioni di fabbricato condominiale sito Comune di Roma in Roma, **Via Cardinal Luigi Traglia n. 85 (pedonale) e 89 (carrabile)**, PDZ Castelveide – comparto "I/parte" e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** posta al piano **2-S1**, contraddistinta con l'int. **10**, catastalmente composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due bagni, ripostiglio, cucina, tre camere e un balcone;
- **con annessa cantina** al piano **S1**, contraddistinta con l'int. **14**, con pianta a L, non finestrata;
- **posto auto coperto** con ingresso dal civico n. 89 posto al piano **S1** e contraddistinto con l'int. **8**.

A confine con: appartamento int. 9 (sub. 12), vano ascensore, distacchi, salvi altri e diversi confini (l'unità immobiliare ad uso civile abitazione); corridoio di accesso, cantina n. 15 (sub. 10), posto auto n. 18 (sub. 37), salvi altri e diversi confini (la cantina); posto auto n. 9 (sub. 2), posto auto n. 7 (sub. 26) spazio di manovra, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in data alla società esecutata per la proprietà superficaria e al Comune di Roma per la proprietà dell'area, al foglio **669**, part. **5034**,

- sub. **13**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 85 int. 10 piani 2-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, superf. cat. tot. 112 mq – escluse aree scoperte 107 mq; r.c. € 906,38;
- sub. **27**, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 89 int. 8 piano S1, cat. C/6, cl. 11, cons. 12 mq, superf. cat. tot. 12 mq, r.c. € 41,52.

Lo stato dei luoghi per la sola unità immobiliare non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- l'assenza del ripostiglio;
- spostamento della porta della cucina;
- presenza di disallineamenti tra cui protuberanze assimilabili a cavedi/pilastri nei bagni, disimpegno e camere.

per cui oggi il bene risulta composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e un balcone.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante S.C.I.A. o ripristino dello stato *quo ante* con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Le altezze della cantina sono superiori rispetto a quanto risultante dalla planimetria e dei titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di istanza prot. 11676 del 17/02/2003, NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 e successivo Permesso di costruire n. 1158 del 23/11/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente, in data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 – T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per VARIANTE SOSTANZIALE al progetto prot. Q1/2003/78766 autorizzato con P.d.C. 1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità, circostanza che, come ben precisato dal Perito, ai sensi del "Disciplinare Generale" all. "B" alla Convenzione, potrebbe precludere all'aggiudicatario la successiva rivendita.



Per il rilascio del permesso a costruire:

- è stato sottoscritto con il Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 24/06/2005 rep. 37158/ racc. 19125-, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 ai nn. 85020/49821, non cancellabile, meglio descritto in perizia, contenere prescrizioni riguardanti il vincolo dell'area di 1556,50 mq a servizio della costruzione, dell'area di 761,50 a parcheggio privato, oltre obblighi relativi allo spazio verde e ai distacchi e al mantenimento della destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso;
- è stata sottoscritta dalla Convenzione urbanistica, non usufruente di finanziamento pubblico, a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446;

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B" , quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

- che la concessionaria non ha usufruito di un finanziamento pubblico;
- che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:
  - cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  - non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
- che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.
- che non sono consentite le alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di 5 (cinque anni) dall'atto notarile della prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustificano la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);
- che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattiziamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali - sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);

### *Delega telematica asincrona PRE-CARTABLA*

- che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio patuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'art. 1 della Convenzione: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rumpa delle autorimesse, come meglio precisato in perizia, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa e in perizia analiticamente indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 1971, le parti espressamente stabiliscono e convergono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

Si precisa che, trattandosi di vendita coattiva in assenza di finanziamento pubblico, l'asta è aperta a tutti senza alcuna limitazione soggettiva, patrimoniale e di reddito, pur non escludendosi che ad una successiva rivendita possano essere applicabili tutte le limitazioni soggettive e oggettive previste dalla Convenzione.

In merito alla determinazione del conguaglio ex art. 35, comma 12 L. 865/1971: si precisa che il Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale conguaglio, onere reale, allo stato non

*Delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

In merito al prezzo di massima cessione: si precisa che da accertamenti del Perito e riscontri degli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma **non sono state approvate per carenza documentale**.

Nel caso specifico, i beni pignorati non vengono messi in vendita al prezzo di massima cessione, indicato in € 258.449,06 nelle suddette tabelle, in quanto all'attualità hanno una valutazione di mercato inferiore al prezzo sopra indicato.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà disciplinato dai commi 45-49 art. 31 L. 448/98: si precisa che, come meglio spiegato in perizia, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) **ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato**.

In merito al costo di affrancazione ex comma 49 bis - 49 quater art. 31 L. 448/98: si precisa che il Perito ha determinato un valore presunto di € 1.500,00 per la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notarili per la Convenzione Integrativa. Va chiarito che l'affrancazione può essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù prediali, oneri condominiali e arretrati, beni comuni, stato d'uso e formalità pregiudizievoli come in perizia.

In relazione alle formalità pregiudizievoli si precisa che sugli immobili sono state trascritte le seguenti formalità non cancellabili con l'emanando decreto di trasferimento:

- formalità n. 20812 del 7/03/2024: pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. cron. 81054 in data 27/09/2024, non annotato;

Si precisa che l'ascensore non è funzionante.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono attestati di conformità.

Non è stato possibile redigere l'APE.

L'immobile è nella disponibilità di terzi in forza di contratto di affitto, registrato in data 18/02/2020 al n. 001497+ serie 3T, con decorrenza dal 1/03/2020 e prima scadenza al 28/02/2023 prorogato fino al 28/02/2025, per il canone di € 750,00 mensili (€ 9.000,00 annui), opponibile fino al 28/02/2027.

È in corso la procedura di sfratto per morosità

Vendita soggetta iva su opzione della società esecutata l'art. 10, primo comma n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

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



**Lotto 6 (sub. 15/24)**

Quota pari a 1/1 del **diritto di proprietà superficaria ex art. 35 L. 22/10/1971 n. 865**, non usufruente di finanziamenti pubblici, per la durata di 99 anni rinnovabili, decorrenti dalla Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 29/03/2013 rep. 47508 – racc. 26329, su porzioni di fabbricato condominiale sito Comune di Roma in Roma, **Via Cardinal Luigi Traglia n. 85** (pedonale) e **89** (carrabile), PDZ Castelveverde – comparto “I/parte” e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** posta al piano 2-S1, contraddistinta con l'int. 12, catastalmente composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due bagni, ripostiglio, cucina, due camere e un balcone;
- **con annessa cantina** al piano S1, contraddistinta con l'int. 8, con pianta a L non finestrata;
- **posto auto coperto** con ingresso dal civico n. 91 (catastalmente n. 89) posto al piano S1 e contraddistinto con l'int. 5.

A confine con: appartamento int. 11 (sub. 14), vano scale, distacchi, salvi altri e diversi confini (l'unità immobiliare ad uso civile abitazione); corridoio di accesso, cantina n. 9 (sub. 19), cantina n. 7 (sub. 14), salvi altri e diversi confini (la cantina); posto auto n. 4 (sub. 23), posto auto n. 6 (sub. 25), spazio di manovra, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla società eseguita per la proprietà superficaria e al Comune di Roma per la proprietà dell'area, al foglio **669**, part. **5034**,

- sub. 15, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 85 int. 12 piani 2-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, superf. cat. tot. 102 mq – escluse aree scoperte 97 mq, r.c. € 766,94;
- sub. 24, z.c. 6, via Cardinale Luigi Traglia n. 89 int. 5 piano S1, cat. C/6, cl. 11, cons. 16 mq, superf. cat. tot. 16 mq, r.c. € 55,36.

Lo stato dei luoghi per la sola unità immobiliare non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- disallineamenti, tra cui talune protuberanze assimilabili a cavedi/pilastrini nel soggiorno (rispetto alla grafica catastale) oltre che nella camera e nel bagno a servizio della stessa (rispetto alla rappresentazione progettuale).
- la porta della cucina, non indicata nel progetto, risulta traslata rispetto a quanto indicato catastalmente.

per cui oggi il bene risulta composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, per due bagni, due camere e un balcone.

Le suddette difformità potranno essere sanate mediante S.C.I.A. o ripristino dello stato *quo ante* con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Le altezze della cantina sono superiori rispetto a quanto risultante dalla planimetria e dei titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di istanza prot. 11676 del 17/02/2003, NUOVI TIPI prot. 19048 del 29/03/2004 e successivo Permesso di costruire n. 1158 del 23/11/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente, in data 27/11/2008 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 100173 ai sensi degli articoli 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 – T.U. in materia edilizia presso il Municipio VIII per VARIANTE SOSTANZIALE al progetto prot. QI/2003/78766 autorizzato con P.d.C. 1158/2005, evincendosi nella domanda che i lavori non comportavano variazioni morfologiche e dei volumi dell'edificio. Internamente veniva modificata la distribuzione di alcuni alloggi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e ridimensionate le finestre dei bagni. I prospetti subivano variazioni per l'eliminazione della struttura posta al piano copertura dell'edificio.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità, circostanza che, come ben precisato dal Perito, ai sensi del "Disciplinare Generale" all. "B" alla Convenzione, potrebbe precludere all'aggiudicatario la successiva rivendita.

Per il rilascio del permesso a costruire:

- è stato sottoscritto con il Comune di Roma un atto d'obbligo a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, in data 24/06/2005 rep. 37158/ racc. 19125-, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/06/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2005 ai nn. 85020/49821, non cancellabile, meglio descritto in perizia, contenete prescrizioni riguardanti il vincolo dell'area di 1556,50 mq a servizio della costruzione, dell'area di 761,50 a parcheggio privato, oltre obblighi relativi allo spazio verde e ai distacchi e al mantenimento della destinazione d'uso dei locali siti al piano seminterrato, servizi (o piano lavatoio-stenditoio) e sottotetto di ciascun edificio al servizio di ogni pertinente edificio stesso;
- è stata sottoscritta dalla Convenzione urbanistica, non usufruente di finanziamento pubblico, a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 29/03/2013 rep. 47508 - racc. 26329, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/04/2013 ai nn. 40468/30446:

Relativamente alla Convenzione sopra indicata e ai relativi allegati - da ritenersi, con la partecipazione all'asta, integralmente citata e accettata in tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in essa contenute - e agli eventuali vincoli soggettivi e oggettivi da essa derivanti, si precisa che dalla lettura della medesima e del "Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/71 "allegato "B", quest'ultimo facente parte integrante e sostanziale della Convenzione (art. 1 della Convenzione) riassuntivamente emerge:

- che la concessionaria non ha usufruito di un finanziamento pubblico;
- che ai sensi dell'art. 5 Disc. Gen. i soci della Cooperativa, devono avere i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, e precisamente:
  - cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
  - non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - non avere ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
- che la vendita deve avvenire al prezzo di massima cessione secondo i criteri e le regole di cui all'art. 11 del Disc. Generale che, tra l'altro, prevede che l'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.
- che non sono consentite le alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di 5 (cinque anni) dall'atto notarile della prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'edilizia Residenziale Pubblica salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (solo in caso di finanziamento pubblico). Nel caso in cui intervento non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustifichino la necessità e l'urgenza della cessione. Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti al riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero sopravvenienti disposizioni in materia (art. 11 Disc. Gen.);
- che, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del

finanziamento medesimo è patteggiamento ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali – sin d'ora si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione (art. 13 Disc. Gen.);

- che, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione e dell'art. 14 lettera F) del Disc. Gen., che richiama l'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 308/2001, nel caso di cessione o locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli art. 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulla per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala altresì che:

- ai sensi dell'art. 1 della Convenzione: tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "I" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto "I", e in particolare, l'area costituente rampa delle autorimesse, come meglio precisato in perizia, è gravata per destinazione del padre di famiglia di servitù prediale a servizio anche delle realizzande cubature sulla limitrofa porzione del comparto "I" concessa ad altra Cooperativa, oggetto di altra convenzione;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione la concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza;
- ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il corrispettivo di concessione è stato provvisoriamente determinato agli importi in essa e in perizia analiticamente indicati, fatti salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivamente sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero Piano di Zona; la somma definitivamente dovuta a Roma Capitale a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della legge 865 del 1971, dovrà essere corrisposta entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta di Roma Capitale, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio indisponibile di Roma Capitale. In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167 del 1962, modificato dalla legge 865 del 1971, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni dieci stabilito dal comma precedente. L'obbligo del conguaglio, determinato secondo i criteri indicati in Convenzione, in primis a carico della società concessionaria, potrà essere richiesto anche ai titolari dei beni realizzati e dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali, richiesta da considerarsi onere reale. Le obbligazioni di cui sopra dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie. A tal fine si precisa che tutti i trasferimenti dovranno essere notificati all'Amministrazione Capitolina.

Si precisa che, trattandosi di vendita coattiva in assenza di finanziamento pubblico, l'asta è aperta a tutti senza alcuna limitazione soggettiva, patrimoniale e di reddito, pur non escludendosi che ad una successiva rivendita possano essere applicabili tutte le limitazioni soggettive e oggettive previste dalla Convenzione.

In merito alla determinazione del conguaglio ex art. 35, comma 12 L. 865/1971: si precisa che il Perito non ha avuto nessuna indicazione da parte degli organi preposti in quanto non è stato ancora



determinato il costo definitivo del Piano di Zona. Dell'eventuale congruaggio, onere reale, allo stato non determinabile, dovrà farsi carico l'aggiudicatario e suoi aventi causa, circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

In merito al prezzo di massima cessione: si precisa che da accertamenti del Perito e riscontri degli uffici preposti è emerso che le tabelle per la determinazione del prezzo di massima cessione sono state depositate dalla Cooperativa presso il Dip. P.A.U. - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ma non sono state approvate per carenza documentale.

Nel caso specifico, i beni pignorati non vengono messi in vendita al prezzo di massima cessione, indicato in € 258.449,06 nelle suddette tabelle, in quanto all'attualità hanno una valutazione di mercato inferiore al prezzo sopra indicato.

Va tuttavia precisato che, in mancanza di prezzi di massima cessione approvati, potrebbe essere preclusa una successiva rivendita, circostanza di cui si è tenuto nella valutazione del bene.

In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà disciplinato dai commi 45-49 art. 31 L. 448/98: si precisa che, come meglio spiegato in perizia, il P.d.Z. B4 - Castelverde risulta compreso tra i Piani di Zona "trasformabili" in diritto di proprietà ma, causa la mancata approvazione della tabella dei prezzi di massima cessione, la mancata richiesta del certificato di agibilità e il mancato decorso del termine di 5 anni dal primo trasferimento (gli immobili sono ancora intestati alla Cooperativa concessionaria) ad oggi il citato diritto di superficie non potrà essere trasformato.

In merito al costo di affrancazione ex comma 49 bis - 49 quater art. 31 L. 448/98: si precisa che il Perito ha determinato un valore presunto di € 1.500,00 per la presentazione dell'istanza di affrancazione e il reperimento della necessaria documentazione, oltre costi notarili per la Convenzione Integrativa. Va chiarito che l'affrancazione può essere richiesta solo da acquirenti persone fisiche.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli e servitù prediali, oneri condominiali e arretrati, beni comuni, stato d'uso e formalità pregiudizievoli come in perizia.

In relazione alle formalità pregiudizievoli si precisa che sugli immobili sono state trascritte le seguenti formalità non cancellabili con l'emanando decreto di trasferimento:

- formalità n. 20812 del 7/03/2024: pignoramento immobiliare che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 233/2024, non riunita, ordinato di cancellazione con provv. cron. 81054 in data 27/09/2024, non annotato;

Si precisa che l'ascensore non è funzionante.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono attestati di conformità.

Non è stato possibile redigere l'APE.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata.

Emesso ordine di liberazione.

Vendita soggetta iva su opzione della società esecutata l'art. 10, primo comma n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Depositato in Cancelleria



Roma, 21 LUG. 2025

TRIBUNALE DI ROMA  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Giana di Loreto*

Il Giudice dell'esecuzione