



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Federica d'Ambrosio

PROCEDURA ESECUTIVA N. 63/2021 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. DI ROMA TEL. 06/83751500 MAIL pvp@visiteivgroma.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO (Lotti da 1 a 20)

L'Avv. Claudio Nicolais Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data **30/09/2025**

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l., sita in Roma, Via Lucrezio Caro, 63 e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it – **il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 09:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

LOTTO 1

Bene N° 1 in perizia – quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1, identificato al N.C.E.U.: fg.419 part.2525 sub.502 zona cens.5 cat. D/8, per una superficie totale di mq. 437,00 mq lorda. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è attualmente insediata un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo. La suddetta unità immobiliare si compone di: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub.501 (ovvero il LOTTO n.2 – Bene n.2 in perizia) a cui l'immobile in parola risulta allo stato attuale di fatto funzionalmente collegato, costituiti da: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers. Per una superficie complessiva di mq.437 convenzionali. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Nord- Ovest piazzale antistante; - a Sud - Ovest con distacco su via dei Bonacolsi; - a Nord - Est con sub. 501. Come riportato nell'elaborato di stima, “*nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre*

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la **Licenza Edilizia che porta il numero 266**. Sulla scorta di tali indicazioni lo Scrivente CTU ha inoltrato le richieste di accesso agli atti di rito presso gli uffici della P.A. In particolare, per l'immobile in esame, espletate le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti presso il Municipio XII, lo scrivente CTU ha reperito le seguenti documentazioni: - DIA prot.23853 del 29/04/2003. Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto; - DIA variante prot. 51057 del 25/09/2023. Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto; - DIA prot.23851 del 29/04/2003 e sua variante prot. 15166 del 04/03/2004 riferite però ad altro immobile sito in via della Pisana 235, non oggetto della presente procedura - DIA sanatoria prot. 15561 del 08/03/2011 con fascicolo contenente: - modulo di denuncia inizio attività per "interventi ai sensi dell'art.37, comma 4 del DPR 380/01"; - relazione tecnica asseverata contenente la descrizione degli interventi consistenti in: "modifiche interne mediante opere di rifacimento tramezzi divisorii"; - concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502; - abitabilità n. 1681 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502; (...) Dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti: -certificato di idoneità statica; - perizia giurata sullo stato dei luoghi; - relazione descrittiva dell'abuso indicante che: "la violazione consiste nell'aver eseguito cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale"; - domanda di sanatoria prot. 107354/9/87 per attività commerciale mq 1434,82 (...) opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione delle opere 1971 (...); - concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502; - abitabilità n. 1681 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502; - abitabilità n. 1680 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 501". L'immobile è attualmente occupato *sine titulo* da una società terza svolgente attività sportiva (palestra), in virtù di contratto di locazione commerciale NON opponibile alla presente Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 508.000,00 (Cinquecentottomila/00)
offerta minima Euro 381.000,00 (Trecentoottantunomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (Diecimila/00)

LOTTO 2

Bene N° 2 in perizia – quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1, identificato al N.C.E.U.: fg.419 part.2525 sub.501 zona cens.5 cat. D/8, per una superficie totale di mq. 1118,00 mq lorda. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 502 (ovvero il LOTTO n.1 – Bene n.1 in perizia) a cui l'immobile in parola risulta allo stato attuale di fatto funzionalmente collegato, costituiti da: - locali tecnici; -

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio. Per una superficie complessiva di mq.1118 convenzionali. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Nord - Ovest con piazzale antistante; - a Sud - Ovest con sub. 502; - a Nord - Est con distacco verso altra proprietà. Come riportato nell'elaborato si stima, “*nell'atto di provenienza del 04/03/1981, notaio Innocenzo Mulieri, rep. 3022, racc. 449 (...) la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la porzione immobiliare trasferita è stata realizzata senza la prescritta licenza edilizia concessa come sopra (nds n. 266 anno 1969 rilasciata nel 1970) e pertanto è totalmente abusiva*”. (...) *Per l'immobile in esame, espletate le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti presso il Municipio XII, lo scrivente CTU ha reperito le seguenti documentazioni:* - DIA prot.23853 del 29/04/2003. *Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto;* - DIA variante prot. 51057 del 25/09/2023. *Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto;* - DIA prot.23851 del 29/04/2003 e sua variante prot. 15166 del 04/03/2004 riferite però ad altro immobile sito in via della Pisana 235, non oggetto della presente procedura; - DIA sanatoria prot. 15561 del 08/03/2011 con fascicolo contenente: - modulo di denuncia inizio attività per "interventi ai sensi dell'art.37, comma 4 del DPR 380/01"; - relazione tecnica asseverata contenente la descrizione degli interventi consistenti in: "modifiche interne mediante opere di rifacimento tramezzi divisorii"; - concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502; - abitabilità n. 1581 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502; - elaborato grafico raffigurante la diversa distribuzione degli spazi interni; (...) Dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti: -certificato di idoneità statica; - perizia giurata sullo stato dei luoghi; - relazione descrittiva dell'abuso indicante che: "la violazione consiste nell'aver eseguito cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale"; - domanda di sanatoria prot. 107354/9/87 per attività commerciale mq 1434,82 (...) opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione delle opere 1971 (...); - concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502; - abitabilità n. 1681 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502; - abitabilità n. 1680 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 501. Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento: Atto di pignoramento trascritto in data 02/05/2013 formalità n.32278. In data 16/04/2014 il G.E. d.ssa Sansa dichiarava formale estinzione della relativa esecuzione, in assenza di ordine di cancellazione del predetto vincolo. L'immobile è attualmente occupato *sine titulo* da una società terza svolgente attività sportiva (palestra), in virtù di contratto di locazione commerciale NON opponibile alla presente Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 1.302.000,00 (Unmilionetrecentoduemila/00)
offerta minima Euro 976.500,00 (Novecentosettantaseimilaciqnuecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (Diecimila/00)

LOTTO 3

Bene N° 4 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, - cucina, - corridoio, - n.2 bagni, - n.3 camere (di cui una ad uso soggiorno); - terrazzo (all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio), per una superficie interna netta di mq 91,3 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 45 mq di terrazzo ed un ripostiglio di circa 6,5 mq Consistenza linda Abitazione: 106,10 mq, Terrazza: 54,30 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A/2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: distacco su Via dei Gonzaga, vano scala condominiale e distacco verso strada privata. Come riportato nell'elaborato di stima, *"Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: (...) appartamento sito al piano attico, posto sull'intero piano, distinto con il num. interno 12 (dodici), confinante con vano scala e, per via aerea con condominio via Gonzaga 48, proprietà (omissis), via dei Gonzaga, salvo altri, composto di sette vani, due terrazze e accessori (...)"*; all'art.2 è scritto: *"(...) la seguente porzione del villino sito in Roma, via dei gonzaga n.50 (già 52) edificato in base a licenza n.554/B del 10 settembre 1962 e successive varianti (...)"*. Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato domanda di accesso agli atti all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di: - fascicolo di progetto n. 4429/66 per "Variante Villino, da costruire in via dei Gonzaga", contenente diverse documentazioni tra cui di particolare importanza ai fini della presente relazione: - verbale di collaudo statico; - elaborati grafici di progetto "Nuovi Tipi", con timbro di parere favorevole espresso nella seduta dell'11/10/1966; - richiesta abitabilità; - atto d'obbligo del 27/06/1963 rep. 22155. L'immobile è attualmente occupato da terzi *sine titulo*, in virtù di contratto di locazione NON opponibile alla Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 234.404,00 (Duecentotrentaquattromilaquattrocentoquattro/00)
offerta minima Euro 175.803,00 (Centosettantaciuemilaottocentotre/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 4

Bene N° 5 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 510. La suddetta unità immobiliare si compone di: ingresso e disimpegno, - angolo cottura, - soggiorno - camera, - bagno, - area esterna di pertinenza, Per una Consistenza linda: Appartamento: 44,00 mq, Giardino: 73,30. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Sud - Ovest con particella 2525; - a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395); - a Nord - Est con appartamento interno B (sub. 511); - a Nord - Ovest con androne condominiale. Come riportato dall'Esperto stimatore, *"Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: 'i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...)"*

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 (...) All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condomo Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: (...) foglio 419, particella 394, subalterno 510, in data 08/11/2002, concessione n.288309 prot. 87/121435/001(...) In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 208,67 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 4 (...) superficie utile abitabile mq 50,33 (...) per servizi ed accessori 3,01 (...) via dei Bonacolsi 81 interno A (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1982 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano terra sono presenti le unità immobiliari int. A (sub.510), int. B (sub.511), int.C (sub. 512), int. D (sub.513) -certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito realizzazione di unità immobiliare mediante tamponatura al piano pilotis" - titolo a sanatoria n.288309 del 08/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 53,33 di cui residenziale mq 50,32 e non residenziale mq 5,02 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.A (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46202/02 (FG 419, NUM 394 SUB 510). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 53,33. Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 153.965,00 (Centocinquantatremilanovecentosessantacinque/00)
offerta minima Euro 115.473,75 (Centoquindicimilaquattrocentosettantatre/75)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 5

Bene N° 6 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - camera, - cucina, - bagno, - balcone, per una superficie lorda di: Appartamento 64,50 mq, Giardino: 52,70 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 511, Zc. 5, Categoria A4. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Nord- Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395); - a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395); - a Sud - Ovest con appartamento int. A (sub. 510); - a Nord - Ovest con androne condominiale. Come riportato dall'esperto stimatore, "Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) 319 di 3436 che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 (...) All'articolo 11 è scritto "che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condomo Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: (...) foglio 419, particella 394, subalterno 511, in data 08/11/2002, concessione n.288306 prot. 87/121435/004(...) In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 208,67 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 4 (...) superficie utile abitabile mq 40,11 (...) per servizi ed accessori 3,01 (...) via dei Bonacolsi 81 interno B (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1982 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano terra sono presenti le unità immobiliari int. A (sub.510), int. B (sub.511), int.C (sub. 512), int. D (sub.513) - certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito realizzazione di unità immobiliare mediante tamponatura al piano pilotis" - titolo a sanatoria n.288306 del 08/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 43,12 di cui residenziale mq 40,11 e non residenziale mq 5,02 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.B (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46202/02 (FG 419, NUM 394 SUB 511). Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 166.388,00 (Centosessantaseimilatrecentottantotto/00)
offerta minima Euro 124.791,00 (Centoventiquattromilasettecentonovantuno/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 6

Bene N° 7 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/A, piano 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - camera, - cucina, - bagno, - balcone. Per una superficie lorda di: Appartamento 47,00 mq, Balcone: 25,50 mq. Identificato al catasto Fabbriani - Fg. 419, Part. 394, Sub. 514, Zc.5, Categoria A4. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Nord - Ovest con androne condominiale; - a Nord - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395); - a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395); - a Sud - Ovest con appartamento int.1/B (sub.515). Come riportato dall'esperto stimatore, "Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) 319 di 3436 che il Comune di Roma in data

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 (...) All'articolo 11 è scritto "che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condomo Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: (...) foglio 419, particella 394, subalterno 514 e 515, in data 20/12/2002, concessione n.291055 prot.87/107344/002 e successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata per i subalterni 514 e 515, in data 15 Novembre 2002, n.288730 Prot. 72893/000 (...) In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante due richieste di condono: - la prima che legittima la consistenza di circa metà del piano primo della palazzina, che fu realizzato in difformità alla licenza edilizia, difformità di cui non è possibile avere piena certezza stante la mancanza dell'elaborato grafico del progetto originario nel fascicolo dell'Archivio, come meglio si dirà in seguito; - la seconda che legittima il frazionamento di quanto sopra per la realizzazione di due unità immobiliari separate, rispettivamente denominate 1A, di cui al titolo a sanatoria, e 1B quale unità residuale della precedente superficie condonata. Per maggiori specifiche sui documenti ottenuti vedi di seguito. - Prima domanda: domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) per servizi ed accessori 35,46 (pari ad equivalenti 21,28) (...) via dei Bonacolsi 81 interno 1 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia e concessione che non comportino aumento della superficie utile e del volume assentito (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie lorda complessiva di m² 287 circa, a destinazione residenziale (...) - certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia" - titolo a sanatoria n.291055 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.1A (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37171/02 (FG 419, NUM 394 SUB 503). (...) - seconda domanda: - verbale di ricevimento di dichiarazione in cui il richiedente "dichiara i seguenti dati relativi all'abuso oggetto della domanda di condono edilizio: ubicazione dell'abuso: via dei Bonacolsi 81 - int. 1/A e 1/B; superficie dell'abuso interno 1/A mq 38; tipologia dell'abuso 4; epoca dell'abuso 1992; non è sottoposto a vincoli; descrizione delle opere: frazionamento di una unità immobiliare destinata a residenza in due distinte unità residenziali ubicate al piano primo interno 1/A e interno 1/B; - titolo a sanatoria n.288730 del 15/11/2002 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.1A (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. protocollo 46200/02 (FG 419, NUM 394 SUB 514). Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

al valore d'asta di Euro 146.047,00 (Centoquarantaseimilazeroquarantasette/00)

offerta minima Euro 109.535,25 (Centonovemilacinquecentotrentacinque/25)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 7

Bene N° 8 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - balcone, Per una superficie linda di: Appartamento 48,60 mq, Balconi: 13,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 515, Zc.5, Categoria A4. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Nord - Ovest con appartamento int.2; - a Nord - Est con appartamento int.1/A; - a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395); - a Sud - Ovest con distacco verso altra proprietà (particella 2525). Come riportato dall'esperto stimatore, "Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio *Italo Gazzilli*, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) 319 di 3436 che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio *Vincenzo Ferrara*, rep. n.16.095, racc. 6.409 (...) All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condomo Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: (...) foglio 419, particella 394, subalterno 514 e 515, in data 20/12/2002, concessione n.291055 prot.87/107344/002 e successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata per i subalterni 514 e 515, in data 15 Novembre 2002, n.288730 Prot. 72893/000 (...) In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante una richiesta di condono: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) per servizi ed accessori 35,46 (pari ad equivalenti 21,28) (...) via dei Bonacolsi 81 interno 2 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia e concessione che non comportino aumento della superficie utile e del volume assentito (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970; - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie linda complessiva di mq 287 circa, a destinazione residenziale (...); -certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia" - titolo a sanatoria n.291055 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.1/B (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37171/02 (FG 419,

NUM 394 SUB 503). Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 137.361,00 (Centotrentasettemilatrecentosessantuno/00)
offerta minima Euro 103.020,75 (Centotremilazeroventi/75)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 8

Bene N° 9 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno, - n.2 camere, - bagno, - cucina, - n.2 balconi, Per una superficie linda di: Appartamento 90,00 mq, Balcone: 3,50 mq. Loggia 26,20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 504, Zc.5, Categoria A4. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - a Nord - Est con distacco verso altra proprietà; - a Sud - Est con strada privata condominiale (particella 2525); - a Sud - Ovest con vano scala condominiale e appartamento interno 3; - a Nord - Ovest con appartamento interno 1/B. Come riportato dall'esperto stimatore, *"Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) 319 di 3436 che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 (...) All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condomo Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: (...) foglio 419, particella 394, subalterno 504, in data 20/12/2002, concessione n.291061 prot.87/107344/005 (...) In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante una richiesta di condono: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) per servizi ed accessori 35,46 (pari ad equivalenti 21,28) (...) via dei Bonacolsi 81 interno 2 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia e concessione che non comportino aumento della superficie utile e del volume assentito (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970; - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie linda complessiva di mq 287 circa, a destinazione residenziale (...); -certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia" - titolo a sanatoria n.291061 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui*

residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.2 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37172/02 (FG 419, NUM 394 SUB 504). Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 210.600,00 (Duecentodiecimilaseicento/00)
offerta minima Euro 157.950,00 (Centocinquantasettemilanovecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 9

Bene N° 10 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: n.2 camere, - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 balconi, Per una superficie linda di: Appartamento 60,00 mq, Balconi: 9,00 mq. Balcone Scoperto 5,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc.5, Categoria A4. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: a Nord - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525); - a Sud - Ovest con appartamento int.2; - a Sud - Est con vano scale condominiale; - a Nord - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. Come riportato dall'esperto stimatore, *"Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i vendori) 319 di 3436 che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 (...) All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condomo Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: (...) foglio 419, particella 394, subalterno 505, in data 20/12/2002, concessione n.291060 prot. 87/107344/004 (...) In particolare per l'immobile in esame, esplete lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante una richiesta di condono che nella documentazione della domanda (mod.47/85 - B) ricalca quella prot. 87/107344/002 riferita all'immobile interno 2. Ciò, a detta del funzionario dell'Ufficio del Condono col quale lo scrivente si è relazionato per avere delucidazioni, deriverebbe probabilmente da un'errata scannerizzazione della domanda stessa, e non è pertanto possibile ritrovare l'originario cartaceo che comunque sarebbe conservato all'interno degli archivi dell'ufficio. Va osservato che i beni di cui alla presente perizia fanno parte di un gruppo omogeneo per i quali sono state presentate le relative richieste di sanatoria in modo massivo dagli aventi titolo. Pertanto all'interno dei diversi fascicoli molta della documentazione è identica in quanto riguardante l'intero gruppo di beni, e può essere a pieno titolo considerata valida anche per l'unità immobiliare in esame, in particolare: - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie linda complessiva di mq 287 circa, a destinazione residenziale (...); -certificazione di idoneità statica*

*per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia" Fortunatamente, nel fascicolo dell'unità immobiliare in esame, è comunque presente il principale e più importante documento, la concessione a sanatoria che risulta indubbiamente riferita all'immobile in oggetto e della quale di seguito si riportano gli estremi: - titolo a sanatoria n.291060 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 57,74 di cui residenziale mq 48,30 e non residenziale mq 15,73 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 (int.3) (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37173/02 (FG 419, NUM 394 SUB 505). Immobile occupato da soggetto terzo *sine titulo*. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.*

**al valore d'asta di Euro 177.430,00 (Centosettantasettemilaquattrocentotrenta/00)
offerta minima Euro 133.072,50 (Centotrentatremilazerosettantadue/50)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 10

Bene N° 14 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3. La suddetta unità immobiliare si compone di: ingresso, disimpegni e ripostiglio sottotetto, - soggiorno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, Per una superficie lorda di: Appartamento 66,00 mq, Balconi: 2,50 mq, Sottotetto 31 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 556, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: - area condominiale per due lati, appartamento interno 8, viale condominiale. Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 126,89 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 2 (...) superficie utile abitabile mq 68,57 (...) via dei Bonacolsi 86 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1971 (...) 439 di 3436 difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori da cui si evince: protocollo richiesta 87/107352/001 (...) periodo di ultimazione 29/01/1977 (...) la violazione consiste nell'aver eseguito trasformazione di soffitta in abitazione interno 9 (...) - titolo a sanatoria n.292034 del 17/01/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 68,57 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 86 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 51973/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB556). elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si*

dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 191.294,00 (Centonovantunomiladuecentonovantaquattro/00)
offerta minima Euro 143.470,50 (Centoquarantatremilaquattrocentosettanta/50)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 11

Bene N° 15 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T. La suddetta unità immobiliare si compone di: disimpegni, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino, Per una superficie lorda di: Appartamento 61,60 mq, Giardino: 34,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: annesso giardino di pertinenza esclusiva per due lati, androne condominiale, viale condominiale, appartamento interno C. Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, esplete lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 55; tipologia d'abuso 4 frazionamento; - verbale di ricevimento di dichiarazione (...); superficie dell'abuso: int. C mq 67/ int. D mq 55; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. C e D; - titolo a sanatoria n.288734 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 55,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...), piano terra int. D come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 780091/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 554). Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio. - non risulta disponibile il condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 548); - risulta disponibile il condono per frazionamento - n.288734 del 15/11/2002 per domanda prot.*

72887/00 - con soppressione del mezzo piano originario e creazione dell'unità interno D sub. 554 per mq 55, destinazione d'uso residenziale, comprovata da accatastamento depositato con il numero prot. N.780091/02; - come sopra riportato la planimetria allegata alla concessione a sanatoria risulta conforme allo stato di fatto al netto di una lieve differente graficizzazione di un pilastro. Immobile occupato da terzi *sine titulo*. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 161.807,00 (Centosessantunomilaottocentosette/00)
offerta minima Euro 121.355,25 (Centoventunomilatrecentocinquantacinque/25)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 12

Bene N° 16 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2. La suddetta unità immobiliare si compone di: disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 balconi, Per una superficie lorda di: Appartamento 48,00 mq, Balconi: 14,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 550, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: vano scale, appartamenti interno 4 e 5. Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, espleteate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per ledocumentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: Relativamente al mezzo piano di cui l'unità immobiliare è parte, ossia il pregresso sub 506 (ora soppresso) da cui sono derivati tanto il sub 549 che il sub 550: - domanda per condono edilizio: superficie mq 108,08 complessivi (...), tipologia d'abuso I opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione (...); - certificazione di idoneità statica e perizia tecnica giurata - pianta catastale - fotografie - titolo a sanatoria n.308909 del 11/12/2003 (prot. 87/107354/007) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. 46204-11/09/02. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 86,80 non residenziale mq 35,46. Relativa all'immobile interno 4 vicinale di quello oggetto di disamina: - domanda per condono edilizio: superficie mq 38 (...), epoca dell'abuso prima del 15.03.85 (...) anno di ultimazione 1992 (...), superficie da condonare mq 38, tipologia d'abuso 4 frazionamento (...); - verbale di ricevimento dichiarazione: descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano secondo interno 4 in due distinte unità residenziali int. 4 mq 38 e 4/A mq 38; - titolo a sanatoria n.288736 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, piano 2, int.4 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 763293/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 549). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 38,00. Attenzione: tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile vicinale a quello oggetto di perizia e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno 4/A). Si rileva che le due unità immobiliari 4 e 4/A vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 20/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno 4. Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi*

tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio. Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 138.834,00 (Centotrentottomilaottocentotrentaquattro/00)
offerta minima Euro 104.125,50 (CEtoquattromilacentoventicinque/50)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 13

Bene N° 17 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3. La suddetta unità immobiliare si compone di: soggiorno, - cucina, - bagno, - disimpegno, - n.2 camere, - n.3 balconi, per una superficie linda di: Appartamento 53,00 mq, Balconi: 42,00 mq. Sottotetto: 35,30 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: viale condominiale per due lati, particelle 394 e 3602 ex 395. Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 70,71 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 70,71 (...) via dei Bonacolsi 87 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - perizia tecnica giurata da cui si evince che: (...) al piano terzo è presente l'unità immobiliare int. 7 (sub.540) per una superficie linda complessiva di mq 107 circa a destinazione "residenziale". - titolo a sanatoria n.308913 del 11/12/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 70,71 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, piano 3, int.7 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 48089/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 540) - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione*

urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 173.544,00 (Centosettantatremilacinquecentoquarantaquattro/00)
offerta minima Euro 130.158,00 (Centotrentamilacentocinquantotto/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 14

Bene N° 21 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T. La suddetta unità immobiliare si compone di: soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 camere, - giardino, per una superficie totale linda: Appartamento 67,00 mq, Giardino 76,30 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: androne condominiale, appartamento interno D, viale condominiale, particella 394. Come riportato dall'esperto stimatore, *per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione relativa all'immobile interno D vicinale di quello oggetto di disamina: - domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 55; tipologia d'abuso 4 frazionamento. All'interno della domanda, nel verbale di ricevimento di dichiarazione è citato anche il vicinale interno C oggetto di disamina, in particolare è scritto: "superficie dell'abuso: int. C mq 67/ int. D mq 55; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. C e D". La documentazione è completata dal titolo a sanatoria n.288734 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento per il solo int. D (per maggiori specifiche vedi paragrafo "regolarità edilizia" di tale bene - n. 15 della presente perizia) Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile vicinale a quello oggetto di perizia e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno C), per il quale tuttavia non è stato reperito il titolo che avrebbe già dato legittimazione d'uso e di superficie all'intero mezzo piano (come invece riscontrato per gli interni A e B). Si rileva che le due unità immobiliari C e D vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 26/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno D. Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500*

e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio; (...). Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 152.360,00 (Centocinquantaduemilatrecentosessanta/00)
offerta minima Euro 114.270,00 (Centoquattordicimiladuecentosettanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 15

Bene N° 22 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2. La suddetta unità immobiliare si compone di: cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.1 balcone, per una superficie totale linda: Appartamento 55,00 mq, Balcone 26,00 mq. Identificato al catasto Fabbriani - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: vano scale, appartamento interno 4/A, particella 394. Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: Relativamente al mezzo piano di cui l'unità immobiliare è parte, ossia il pregresso sub 506 (ora soppresso) da cui sono derivati tanto il sub 549 che il sub 550: - domanda per condono edilizio: superficie mq 108,08 complessivi (...), tipologia d'abuso 1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione (...); - certificazione di idoneità statica e perizia tecnica giurata - pianta catastale - fotografie - titolo a sanatoria n.308909 del 11/12/2003 (prot. 87/107354/007) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. 46204-11/09/02. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 86,80 non residenziale mq 35,46. Relativamente al bene in esame: - domanda per condono edilizio: superficie mq 38 (...), epoca dell'abuso prima del 15.03.85 (...) anno di ultimazione 1992 (...), superficie da condonare mq 38, tipologia d'abuso 4 frazionamento (...); - verbale di ricevimento dichiarazione: descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano secondo interno 4 in due distinte unità residenziali int. 4 e 4/A; - titolo a sanatoria n.288736 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, piano 2, int.4 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 763293/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 549). (...) - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi*

presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. (...) - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio (...). Immobile occupato da terzi sine titulo. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 158.916,00 (Centocinquantottomilanovecentosedici/00)
offerta minima Euro 119.187,00 (Centodiciannovemilacentottantasette/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 16

Bene N° 23 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 6, piano 2. La suddetta unità immobiliare si compone di: cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, per una superficie totale londa: Appartamento 60,00 mq, Balconi 16,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: vano scale, appartamento interno 5, vialetto condominiale. Come riportato dall'esperto stimatore, “per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 57,747 (...) di cui superficie utile abitabile mq 48,30 e non residenziale mq 9,44 via dei Bonacolsi 87 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4. Opere di ristrutturazione edilizia (...) realizzate senza licenza edilizia o concessione in difformità da essa (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori da cui si evince: protocollo richiesta 87/107354/8 (...) periodo di ultimazione 1971 (...) la violazione consiste nell'aver eseguito opere difformi dalla licenza edilizia (...) - titolo a sanatoria n.302916 del 25/07/2003 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 57,74 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) residenziale mq 48,30 e non residenziale mq 15,74 come risulta dall'istanza presentata e dall'accattastamento effettuato e depositato con il n. 46204 - 11/09/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 507). Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste). Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: -

elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. 571 di 3436 - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n. 29506/70 e relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio (...)".
Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 157.594,00 (Centocinquantasettemilacinquecentonovantaquattro/00)
offerta minima Euro 118.195,50 (Centodiciottomilacentonovantacinque/50)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 17

Bene N° 35 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno A, piano T. La suddetta unità immobiliare si compone di: cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino, per una superficie totale lorda: Appartamento 47,50 mq, Giardino 37,50 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: viale condominiale, androne condominiale, appartamento int. "B". Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, esplete lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 39; tipologia d'abuso 4 frazionamento; - verbale di ricevimento di dichiarazione (...); superficie dell'abuso: int. A mq 39/ int. B mq 52; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. A e B; - titolo a sanatoria n. 288733 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 39,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...), piano terra int. A come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 780180/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 551) Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste). Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200.*

*Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio; Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato. Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni: - l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno A) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano terra. Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che - l'appartamento è pienamente conforme. Nel caso in essere per il bene in esame interno A sub. 551: - risulta disponibile il condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 547) in particolare: - domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 103,59 equivalenti; tipologia d'abuso 1.2 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche; - relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di abitazione in luogo del piano pilotis"; - titolo a sanatoria n.302811 del 24/07/2003 (prot. 87/000107354/001) per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 103,39 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 48628- 24/09/02(foglio 419, NUM 2525 SUB 547). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 91,49 e non residenziale mq 20,16 per complessivi 103,59 equivalenti. - risulta disponibile il condono per frazionamento - concessione n. 288733 del 15.11.2002 per domanda prot. 72885/00 - con soppressione del mezzo piano originario e creazione dell'unità interno A sub. 551 per mq 39, destinazione d'uso residenziale, comprovata da accatastamento depositato con il numero prot. N.780180/02; - come sopra riportato la planimetria allegata alla concessione a sanatoria risulta conforme allo stato di fatto. (...)" . Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art.2645-ter c.c." trascritto in data 9/10/2014 formalità n.77322 da soggetto comproprietario-esecutato su ½ del proprio diritto di piena proprietà. Immobile occupato da terzi *sine titulo*. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.*

**al valore d'asta di Euro 137.247,00 (Centotrentasettemiladuecentoquarantasette/00)
offerta minima Euro 102.935,25 (Centoduemilanovecentotrentacinque/25)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 18

Bene N° 36 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T. La suddetta unità immobiliare si compone di: cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino, per una superficie totale lorda:

Appartamento 62,00 mq, Giardino 98,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: androne condominiale, appartamento int. "A", particella 395. Come riportato dall'esperto stimatore, *"per l'immobile in esame, espleteate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la documentazione relativa al solo interno A per il frazionamento, ma risulta presentata anche la documentazione relativa ad una precedente domanda di sanatoria per l'intero mezzo piano di cui A e B sono parte. Pertanto di seguito saranno citati entrambi i condoni: - condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 547) in particolare: - domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 103,59 equivalenti; tipologia d'abuso 1.2 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche; - relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di abitazione in luogo del piano pilotis"; - titolo a sanatoria n.302811 del 24/07/2003 (prot. 87/000107354/001) per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 103,39 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 48628-24/09/02(foglio 419, NUM 2525 SUB 547) (...)" d'abuso 4 frazionamento.*

Nella documentazione è presente il verbale di ricevimento di dichiarazione che cita tanto l'interno A di cui alla domanda quanto l'interno B ricavato dalla superficie residua di quanto già condonato in precedenza. In tale verbale di ricevimento è citato: "superficie dell'abuso: int. A mq 39/ int. B mq 52; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. A e B". La documentazione è completata dal titolo a sanatoria n.288733 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento per il solo int. A (per maggiori specifiche vedi paragrafo "regolarità edilizia" di tale bene - n. 35 della presente perizia). Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste) e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno B) che aveva già legittimazione d'uso e di superficie in virtù del precedente condono relativo all'intero mezzo piano. A conferma di quanto sopra si rileva che le due unità immobiliari vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 26/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno A. Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con

*perimetrazione delle aree a parcheggio; (...). Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art.2645-ter c.c.” trascritto in data 9/10/2014 formalità n.77322 da soggetto comproprietario-esecutato su ½ del proprio diritto di piena proprietà. Immobile occupato da terzi *sine titulo*. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell’elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.*

**al valore d’asta di Euro 179.263,00 (Centosettantanovemiladuecentosessatatre/00)
offerta minima Euro 134.447,25 (Centotrentaquattromilaquattrocentoquarantasette/25)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 19

Bene N° 37 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1. La suddetta unità immobiliare si compone di: disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno; - n.2 camere, - n.2 balconi, per una superficie totale linda: Appartamento 102,60 mq, Balconi 38,60 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 503, Zc.5, Categoria A2. L’immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: vano scala, appartamento interno 2, particella 394. Come riportato dall’esperto stimatore, “per l’immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all’ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per “superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) superficie non residenziale 21,28 (...) tipologia dell’abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere di ristrutturazione edilizia (...) realizzate senza licenza edilizia o in difformità da essa (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970 - perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1 (sub.503), int. 2 (sub.504), int.3 (sub. 505) per una superficie linda complessiva di
mq 288 circa, a destinazione "residenziale" (...); -certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse". - relazione descrittiva dell’abuso che indica che "la violazione consiste nell’aver eseguito opere difformi dalla licenza edilizia"; - titolo a sanatoria n.302815 del 24/07/2002 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d’uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull’immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall’istanza presentata e dall’accostamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46204-11/09/02 (FG 419, NUM 2525 SUB 503); (...). Onde appurare la legittimità dell’edificio di cui l’immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all’Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l’inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati - rapporto XV ripartizione parere dell’ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del

15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio; (...). Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela *ex art.2645-ter c.c.*" trascritto in data 9/10/2014 formalità n.77322 da soggetto comproprietario-esecutato su ½ del proprio diritto di piena proprietà. Immobile occupato da terzi *sine titulo*. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 235.334,00 (Duecentotrentacinquemilatrecentotrentaquattro/00)
offerta minima Euro 176.500,50 (Centosettantaseimilacinquecento/50)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

LOTTO 20

Bene N° 38 in perizia - quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3. La suddetta unità immobiliare si compone di: disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, per una superficie totale lorda: Appartamento 47,00 mq, Balconi 35,20 mq. Sottotetto 23,20 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 555, Zc.5, Categoria A2. L'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: vano scala, appartamento interno 9, distacco su viale condominiale. Come riportato dall'esperto stimatore, "*per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione: - relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori da cui si evince: protocollo richiesta 87/107352/001 (...) periodo di ultimazione 29/01/1977 (...) la violazione consiste nell'aver eseguito trasformazione di soffitta in abitazione interno 8 (...) - titolo a sanatoria n.292035 del 17/01/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 58,32 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 86 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accattastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 51973/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 555). Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni: - elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati. - rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo. - schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra. - copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con*

relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono: - planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto; - planimetria con perimetrazione delle aree verdi; - planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio (...). Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645-ter c.c." trascritto in data 9/10/2014 formalità n.77322 da soggetto comproprietario eseguitato su ½ del proprio diritto di piena proprietà. Immobile libero nella disponibilità della Procedura esecutiva. Il tutto come meglio descritto ed illustrato nell'elaborato di stima pubblicato, di cui si invita attenta lettura.

**al valore d'asta di Euro 148.296,00 (Centoquarantottomiladuecentonovantasei/00)
offerta minima Euro 111.222,00 (Centoundicimiladuecentoventidue/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015¹

¹

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) 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@giustiziacer.it**. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d’inammissibilità l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l’offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015³.

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

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

2. CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato;

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell’offerente che documenta la tempestiva presentazione dell’offerta a norma del periodo precedente.

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

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

- 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 cauzione⁴;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁵;
- 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

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

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

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 telematica⁶

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogliananza 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

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

venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO

DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione 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 nominato⁷ nonché sul sito www.tribunale.roma.it;;
- c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

AFFIDA

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

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità 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

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

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 elettronica⁸;
- b. indichi di quali allegati all’elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l’avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all’art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell’art.602 e ss. c.p.c.;
- e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell’avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all’acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del 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

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

affidati.

R E N D E N O T O

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e www.tribunale.roma.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0444/346211 a mezzo mail asteroma@fallco.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 7 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Claudio Nicolais