



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

*Sez. IV – **Esec. immobiliari** – G.E. Dott. Fernando Scolaro*

*Procedura Esecutiva n. 370/2023 R.G.E.*

*CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA - TEL. 0683751500 – MAIL: PVP@VISITEIVGROMA.IT*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**II ESPERIMENTO**

Il Notaio Ginevra Gioffrè, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 23 luglio 2025

**AVVISA CHE**

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l., sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63, piano III e tramite il portale dello stesso [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) **il giorno 26 febbraio 2026 alle ore 14,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni:

**Lotto Unico:**

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà su terreno edificabile ubicato a Roma (RM), Via Carlo Casini s.n.c., della superficie di 580 metri quadrati circa, con sovrastante fabbricato in costruzione, in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in oggetto, che ha una superficie convenzionale complessiva ragguagliata di 267,56 mq., è delimitato sulla Via Casini con bandoni in metallo non mantenuti. Il fabbricato in costruzione è in posizione decentrata rispetto all'area e più spostato verso il confine nord. Il terreno risulta incolto e cosperso di residui di lavorazioni edili. L'edificio, in generale, è costituito da tre unità immobiliari a schiera allo stato grezzo, definite e riconoscibili tra loro nei loro confini interni, di due piani fuori terra, più seminterrato, coperte in parte da lastrico solare ed in parte da falda inclinata. La costruzione è circondata dall'area incolta ed in generale è costituita da un piano S1 (da progetto cantina con centrale termica), un rialzato (da progetto abitazione) ed un piano primo (da progetto soffitta). La copertura del piano 1° è a lastrico orizzontale, mentre la parte del piano rialzato non sottoposta al piano primo è coperta con tetto ad un'unica falda, con scolo sul retro dell'edificio. Sul fronte e sul retro sono presenti balconi. Essi sono completamente coperti da portico sul fronte, mentre solo in parte da aggetto del tetto sul retro (con palombelle a mensola in legno). Sul fronte è presente l'accesso alle tre unità immobiliari che attualmente sono tra loro separate unicamente da lunghi muri interni di confine, trasversali al fronte su Via Casini. Su detto fronte e sul retro, come detto, insistono dei balconi accessibili dal giardino con scale ed attualmente privi della separazione tra le unità immobiliari. Sul calpestio dei balconi insiste, allo stato attuale, un ponteggio di altezza

*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

c.a. 2,00 metri eretto sul fronte di tutta la facciata lato strada. Sempre sul prospetto prospiciente la via, la salita dal giardino al piano rialzato avviene tramite brevi rampe di scale in cemento armato affiancate da ulteriori rampe di scale, che sono invece in discesa per il piano S1. Sul bordo della soletta esterna sono presenti 4 pilastri in cemento che sostengono una capriata in legno, coperta da tetto spiovente, anch'esso in legno, a protezione dei balconi. Da questi ultimi è possibile accedere all'interno delle uu.ii. (unità immobiliari) tramite vani porta ora privi di infissi, giacché la costruzione è completamente al rustico.

Con riguardo alle finiture presenti nel fabbricato, è bene specificare che al momento sono realizzate e visibili unicamente le opere di cemento armato, le tamponature dei due fronti, dei lati ed altre del piano seminterrato e del primo, le coperture ed alcuni tramezzi interni. Presenti gli intonaci esterni del piano 1° e quelli laterali del fabbricato. Da quanto sopra risultano pertanto mancanti oltre a gran parte delle tamponature del piano S1 e dei tramezzi, tutte le finiture (intonaci, rivestimenti, massetti e pavimenti, infissi interni ed esterni, sanitari etc.), tutti gli impianti e le opere di completamento esterne.

Di seguito le caratteristiche attuali degli interni che per convenzione sono qui nominati da sinistra (sud) a destra (nord): A-B-C.

La prima unità A al piano rialzato (c.a. mq 34,80), in progetto è composta da due locali (pranzo con angolo cottura e letto), bagno e due balconi su giardino di c.a. mq 190, sui lati ovest, sud ed est. Oggi essa risulta mancante dei tramezzi che separano soggiorno da camera da letto. Come detto, tutto l'ambiente è al rustico (visibili travi a spessore e pilastri in cemento armato). Presenti in tutte le unità riscontri d'aria da soggiorno - fronte strada - a camera da letto e bagno - retro. Una scala priva di rivestimenti, all'entrata, sale verso il piano primo. Qui, in tutte e tre le unità, in progetto, l'ambiente è suddiviso tra ambiente soffitta con locale tecnico e balcone ma, allo stato attuale, mancando la tamponatura verso il retro del fabbricato (lato ovest) e le tramezzature, esso appare come un unico ambiente di c.a. mq 20,00 con scala in vista. Gli affacci delle soffitte dei piani primi prospettano sulla copertura a falda in tegole portoghesi del piano rialzato e verso ovest sugli altri fabbricati del quartiere. Dal piano rialzato è possibile scendere, con scala nei pressi del bagno, al piano seminterrato, destinato nel progetto a cantina con locale centrale termica. Attualmente esso appare completamente stamponato sui lati ovest, sud ed est, che mostrano sul fondo il muro di sostegno dell'intercapedine sul giardino. Quest'ultima, insieme a quella dell'u.i. C, è la più grande dei tre appartamenti. Mancanti anche qui tutte le tramezzature interne di divisione degli ambienti. In tutte le unità, entrambe le scale (per il piano S1 e 1°) sono poste lungo i muri di confine tra le unità medesime. Da segnalare anche la mancanza del solaio di copertura dell'intercapedine sud, presente sugli altri lati.

L'unità B è quella posta al centro del fabbricato ed ha un'area a giardino di c.a. mq 62,00. In progetto,

ovviamente, le aree a parcheggio di tutte le tre uu.ii. sono poste fronte strada (est). L'interno del piano rialzato (c.a. mq 34,90), speculare all'A, ha le tramezzature pressoché completate ed ha anche le medesime caratteristiche dell'u.i. A. Il piano S1 dell'unità B (c.a. 51,00 mq) manca di tamponature e tramezzi ed è pertanto visibile sul fondo ovest il muro di sostegno dell'intercapedine.

Le tre uu.ii., come visto, hanno sul lato est del piano seminterrato, una scala che sale direttamente all'area a giardino fronte strada. Il piano 1° è nelle medesime condizioni di quello dell'appartamento A, privo di tamponatura ovest e tramezzi ed è attualmente un ambiente di c.a. 20 mq.

*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

L'ultimo appartamento, il C, ha come il B il giardino posto su tre lati (ovest-nord ed est) di c.a. 101,00 mq totali. Il lato nord del giardino appare poco sfruttabile in quanto costituito da una stretta striscia (c.a. 1,50 mt) a confine con l'altra proprietà. Il piano rialzato ed il piano 1° sono distributivamente identici al vicino appartamento B ed anche le loro condizioni sono identiche. Il piano S1 presenta sul lato nord la tamponatura dell'intercapedine già eseguita, ma per il resto, esso come gli altri, appare mancante delle altre chiusure murarie e dei tramezzi ed è inoltre nella medesima condizione di manutenzione.

Il lotto sopra descritto è attualmente identificato al catasto Terreni di Roma, alla Sezione C, Foglio 1104, particella 3148, Ente Urbano, di superficie 580 mq. e confina con la Via Carlo Casini e con le particelle 2662, e 1073 del foglio 1104 Sezione C del Catasto di Roma.

Relativamente al terreno in oggetto sussiste certificato di destinazione urbanistica del 21 agosto 2024 a fronte di richiesta prot. QI/2024/156973 del 31 luglio 2024 dal quale si evince che il terreno in oggetto "RICADE con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi del piano particolareggiato di zona "O" n. 42 "Dragona" approvato con D.C.C. n. 56 del 31.03.2003, con destinazione:

Per la quasi totalità Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista;

Per la restante minima parte Sedi viarie.

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024);

Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera A) alla lettera G)

G8. Standard urbanistici: nessuna indicazione

Il fabbricato, in costruzione sulla particella 3148 del foglio 1104, Sezione C, nasce progettualmente insieme al vicino villino, edificato sull'adiacente particella di terreno. Per essi sono stati rilasciati una serie di Permessi di Costruire ad iniziare con il n. 270/2004 del 4 marzo 2004 e successive varianti n. 806/2005 del 3 settembre 2005, n. 642/2007, 414/2010 del 1° luglio 2010 sino alla finale scissione del progetto che, con permesso 499/2010 del 4 agosto 2010, definisce l'autonomia del lotto in oggetto con la sua prevista costruzione. Il progetto prevedeva un edificio trifamiliare composto, per ogni unità immobiliare, da un piano seminterrato adibito a cantina e centrale termica, un piano rialzato residenziale ed un piano sottotetto con soffitta.

In data 31/03/2011 con prot. 29981 viene presentata, presso il Municipio XIII°, una Denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi dell'allora art. 22 c .3 del D.P.R. 380/2001 finalizzata alla variante in corso d'opera per:

- al piano rialzato, ampliamento dei balconi lato sud, con modifica scale di collegamento al piano giardino; ampliamento balconi lato est (Via C. Casini) per parziale copertura rampa del piano interrato; realizzazione di falde a capanna con capriata in legno a protezione del portico su Via C. Casini.

**Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025**

- al piano primo, realizzazione di locali tecnici per pannelli solari ad accumulo acqua sanitaria, con relativi terrazzi per manutenzione coperture e pannelli solari. Non sussiste certificato di agibilità.

Formalità pregiudizievoli:

Atto d'Obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 16/12/2003; Reg. gen. 111140 - Reg. part. 72503

Atto d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 il 31/03/2010 Reg. gen. 36998 - Reg. part. 20104

Domanda Giudiziale trascritta a Roma 1 il 03/09/2012 Reg. gen. 89317 - Reg. part. 65349

Stato di occupazione: libero.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti la quale si fa espresso rinvio,

**al valore d'asta di Euro 182.400,00 (centoottantaduemilaquattrocento/00)**  
**offerta minima Euro 136.800,00 (centotrentaseimilaottocento/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)**

**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**

**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 2015

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) 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 **offerta~~ap~~vp.dgsia@giustiziacer~~t~~.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. 32/2015.

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. n. 32/2015

**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;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell’aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;
- m) la data, l’orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 previste;
- 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.

**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

*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l’acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

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

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

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

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

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

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

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

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

**4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni **BCC** 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 doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al 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



*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*  
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



*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

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 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.

[C]

DISPOSIZIONI funzionali alle verifiche antiriciclaggio

1. ai sensi dell'art. 585, **ult.** co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci ( a tal fine potranno utilizzarsi i modelli “antiriciclaggio persona fisica” o “antiriciclaggio persona giuridica” resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, “sezione esecuzioni immobiliari” sotto “modulistica”), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. ( decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la

*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione **incamerata** dalla procedura al conto corrente di provenienza;  
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia ( U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto ( neanche con il giudice);

**Disciplina della pubblicità delle vendite DELEGATE**

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella “ scheda riassuntiva ”.

**AFFIDA**

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

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema “Rete Aste **Real Estate**”;

*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul **PVP** e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica;
- 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.
- g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del **novellato** art. 560 comma dieci c.p.c.;
- 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 **impedir**à i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata **improcedibile**.

AUTORIZZA

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati.

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 già 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 il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'**aggiudicatario** da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE 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 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

*Avviso di vendita delega telematica asincrona CARTABIA ante 2024 e dispari dal 2025*

- 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](http://www.tribunale.roma.it);
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli **offerenti** dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

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

I N F O R M A

gli **offerenti** che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere 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: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 18 dicembre 2025

Il Professionista Delegato  
Notaio Ginevra Gioffrè