



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1244/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG DI ROMA S.R.L.,

Via Zoe Fontana n. 3- Roma

TEL 06.83751500 – FAX 06.83751580

MAIL: PVP@VISITEIVGROMA.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. Valentina Rombolà, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 18.09.2025

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita **EDICOM FINANCE S.r.l.**, sito in Roma, Viale Giulio Cesare 51/A, piano 1, scala A, int. 1 e tramite il portale dello stesso www.garavirtuale.it - Help Desk: 041-8622235; mail: venditetelematiche@edicomsrl.it – **il giorno 09/04/2026 alle ore 14.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficiaria avente durata di 99 anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione con il Comune di Roma (ai sensi dell'art 35 L. n. 865/1971) **su locale negozio sito in Roma (RM) con accesso da Via Cinquefrondi nn. 135, 137, 139, angolo Via San Giorgio Morgeto nn. 141, 143, 145, piano terra, interno S**, composto da ampio locale, con due ripostigli e due bagni con antibagno, per complessivi mq. 142 circa.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma **al foglio n. 978, part. 838, sub. 19, z.c. 6, cat C/1, classe 10 rendita € 5.328,75**

Confini: l'immobile posto in vendita confina con passaggio pedonale per tre lati, vano ascensore, vano scala F, appartamento interno 2 della scala G, salvo altri.

Sui titoli edilizi: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Costruito in virtù di progetto prot. 71633/1990 e **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 15.01.1993 n. 39/C.**

Ai fini del rilascio della concessione edilizia è stato stipulato **atto d'obbligo** a rogito Notaio Di Ciommo Michele Rep. 112.332/20638 del 30/11/1992 **trascritto a Roma in data 1 dicembre 1992 al n. 48579 di formalità.** Nel sopracitato atto di obbligo le società costruttrici e concessionarie si impegnavano a: “- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di mq. 5.120 di proprietà delle predette cooperative alla progettata costruzione [...]; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio come riportato nella planimetria [...]; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.433 a parcheggio condominiale al servizio



dell'edificio ed una superficie di mq. 1.036 a parcheggio privato al servizio dei negozi ed uffici assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione....”

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile, l'esperto stimatore non ha rinvenuto il certificato di agibilità.

Sulla regolarità edilizio-urbanistica-catastale: l'esperto stimatore rileva che **il progetto approvato, non corrisponde alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi** e sono evidenti alcune modifiche dei prospetti in cui due porzioni di facciata, che dovrebbero essere "in linea", sono "rientranti"; le variazioni interne riguardano il bagno disabili ed il retrostante ripostiglio, modificati rispetto al progetto, così come la cantina del negozio è stata in parte modificata, variando la superficie, con ampliamento, per la realizzazione di un secondo bagno con antibagno e ripostiglio (ex cantina di negozio). Le difformità sopra riscontrate non comportano la variazione del volume e della superficie assentite.

Per quanto attiene i costi dovuti alle pratiche edilizie, da attuare per ricondurre il bene alla regolarità edilizia e amministrativa, l'esperto stimatore ritiene che per la variazione dei prospetti sia da presentare una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Lavori) in sanatoria, nella quale si potranno denunciare anche le variazioni interne, relative alle modifiche attuate nel bagno per disabili e nella cantina di negozio e precisa che il bagno per disabili, da realizzare obbligatoriamente, dovrà rispondere alle norme previste dalla Legge 13/1989 e successive modifiche.

Gli oneri relativi alle suddette pratiche vengono determinate dall'esperto stimatore come segue:

- presentazione di pratica amministrativa, SCIA in sanatoria presso il Municipio VII con motivazione variazione dei prospetti e modifiche interne, euro 1.502,00 oltre al costo dell'oblazione che l'esperto calcola presuntivamente in euro 3.000,00;
- oneri dovuti al tecnico professionista, incaricato per la redazione del progetto da presentare e la collazione dei documenti da allegare, euro 2.500,00 comprensivi di Cassa professionale e IVA;
- oneri per eventuali opere edilizie euro 1.500,00;
- oneri dovuti per la presentazione di Docfa della planimetria catastale da aggiornare, euro 1.000,00.

Totale spese euro 9.500,00 (approssimato per difetto). Nella valutazione di stima l'esperto stimatore ha tenuto conto dei detti costi necessari alla regolarizzazione edilizio/urbanistico e catastale dell'immobile.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi a seguito di modifiche interne e la creazione di un bagno con ripostiglio, opere non assentite da atti amministrativi, come sopra già precisato.

Diritto posto in vendita e destinazione urbanistica: diritto di proprietà superficiaria avente durata di 99 anni, rinnovabile ad istanza del concessionario o suoi aventi causa da presentarsi almeno un anno prima della scadenza.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del fabbricato sito nel Comune di Roma "Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato", denominato edificio M, edificato su area concessa in diritto di superficie giusta la "Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del notaio Dott. Ungaro Trasatti di Roma in data 26.03.1992 rep. n. 11888/5660 registrato a Roma in data 02.04.1992 e trascritta a Roma in data 31.03.1992 al n. 19266 di formalità e successivo atto di ricognizione di diritti reali a rogito dello stesso notaio Dott. Ungari Trasatti di Roma in data 05.03.1998 rep. n. 23769/11549 trascritto a Roma in data 10.04.1998 al n. 13716 di formalità".

Viene posto in vendita il diritto di superficie concesso e costituito a seguito della stipula della sopracitata convenzione con il Comune di Roma con cui veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per la durata di 99 anni (ex art 35 L. 865/71) rinnovabile ad istanza del concessionario o dei suoi aventi causa da presentarsi almeno un anno prima della scadenza, come statuito all'art. 2 della convenzione.

Il bene oggetto di esecuzione essendo immobile non residenziale non soggiace alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi", ovvero solo relativamente agli immobili ad uso residenziale (vedi faq del sito di Roma Capitale punto 4.20). Si precisa che, benché trattasi di immobile a destinazione urbanistica "commerciale", quindi non soggetto al prezzo massimo di cessione ed alla disciplina di affrancazione, il futuro aggiudicatario dovrà accettare tutti i patti, le condizioni e le limitazioni contenuti nella convenzione sopra citata, obbligandosi, per sé e per gli aventi causa, a rispettarli.

Formalità pregiudizievoli/Vincoli contenenti obblighi a carico dell'aggiudicatario.

- a) **Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del notaio Dott. Ungaro Trasatti di Roma in data 26.03.1992 rep. n. 11888/5660 registrato a Roma in data 02.04.1992 e trascritta a Roma in data 31.03.1992 al n. 19266 di formalità e successivo atto di ricognizione di**



diritti reali a rogito dello stesso notaio Dott. Ungari Trasatti di Roma in data 05.03.1998 rep. n. 23769/11549 trascritto a Roma in data 10.04.1998 al n. 13716 di formalità”.

- b) Atto di obbligo** per il rilascio della necessaria concessione edilizia, contenente vincoli per la destinazione delle aree e del fabbricato, a rogito del Notaio Di Ciommo di Roma in data 30 novembre 1992 rep. n. 112332/20638 registrato a Roma 1 in data 21 dicembre 1992 al n. 59554 e **trascritto a Roma in data 1 dicembre 1992 al n 48579 di formalità.**

Le obbligazioni, i vincoli e gli impegni assunti dal Concessionario (per sé e suoi aventi causa) in sede di stipula della sopracitata Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie e dei relativi atti di obbligo (ivi compresi gli oneri di urbanizzazione ove non versati dal concessionario al Comune), **sono vincolanti per l'aggiudicatario.**

Stato di occupazione: Libero. Emesso ordine di liberazione ed eseguita la liberazione del cespite da parte del custode giudiziario.

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

**al valore d'asta di Euro 106.160,00 (euro centoseimilacentosessanta/00)
offerta minima Euro 79.620,00 (euro settantanovemilaseicentoventi/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00)

LOTTO 2

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficiaria avente durata di 99 anni, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione con il Comune di Roma (ai sensi dell'art 35 L. n. 865/1971) **su unità immobiliare/locale commerciale sito in Roma – Via San Giorgio Morgeto n. 147, piano terra, int. B,** composto da un ampio locale con due bagni ed annesso antibagno e locale di sgombero; all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, che ha altezza utile di m 2,64, sono ricavati altri tre vani, non segnalati dal progetto e nella planimetria catastale, oltre ad un vano cantina di altezza pari a m 1,70. Il tutto per complessivi mq. commerciali 270,50 circa. Il negozio è in mediocre stato d'uso a motivo di un'evidente mancata utilizzazione nel tempo e ingombro di faldoni; è allacciato alla rete elettrica ma privo di illuminazione in quanto il contatore è stato distaccato.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma **al foglio n. 978, part. 838, sub. 4, z.c. 4, cat. C/1, classe 10, rendita € 7.486,40**

Confini: l'immobile oggetto di esecuzione confina con negozio denominato C, area comune ai negozi, intercapedine a confine con Via San Giorgio Morgeto, rampa autorimessa, negozio denominato A, salvo altri.

Sui titoli edilizi l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Costruito in virtù di progetto prot. 71633/1990 e **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 15.01.1993 n. 39/C.** *Il sopracitato titolo edilizio prevedeva originariamente, come precisato dall'esperto stimatore, che il detto bene oggetto di esecuzione venisse realizzato e destinato a locale autorimessa, come da progetto e licenza n. 39/C.*

Ai fini del rilascio della concessione edilizia è stato stipulato **atto d'obbligo** a rogito Notaio Di Ciommo Michele Rep. 112.332/20638 del 30/11/1992 **trascritto a Roma in data 1 dicembre 1992 al n 48579 di formalità.** Nel sopracitato atto di obbligo le società costruttrici e concessionarie si impegnavano a: “a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di mq. 5.120 di proprietà delle predette cooperative alla progettata costruzione [...]; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio come riportato nella planimetria [...]; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.433 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio ed una superficie di mq. 1.036 a parcheggio privato al servizio dei negozi ed uffici assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione.....”

Successivamente, la società costruttrice/appaltatrice dei lavori per il detto immobile distinto con la lettera "B", presentava **domanda di condono protocollo 44152 del 25/12/1995, per ottenere la concessione in sanatoria** per cambio di destinazione d'uso a negozio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 della legge n. 47/85 e della legge n. 724 del 23/12/1994.



A seguito di accesso agli atti amministrativi l'esperto stimatore ha ottenuto la documentazione depositata presso l'Ufficio Condono Edilizio di cui al protocollo 44152/1995 e ha riscontrato quanto segue:

a) nel progetto depositato presso l'Ufficio Condono, il locale, oltre ad avere quali accessori una "cantina di negozio", due servizi igienici con antibagno ed un locale di sgombero confinante con i bagni, non ha altre suddivisioni. **Pertanto i tre vani che si sono rilevati all'atto del sopralluogo, non sono dichiarati e andranno demoliti.**

b) **l'iter amministrativo del condono non è stato ancora completato:** per quanto riguarda i versamenti eseguiti, nella scheda riepilogativa istruita dall'Ufficio Condono in data 17/03/1998 emerge a parere dell'esperto stimatore che: **il calcolo dell'oblazione da versare** per la superficie dichiarata ammonta a Lire 23.297,00 mentre è stata versata la somma di Lire 7.000,00 (euro 3.620,00), restano pertanto da versare Lire 16.297,00 (euro 8.420,00); per quanto attiene **gli oneri concessori** il calcolo del totale dovuto è quantificato in Lire 34.379,00 mentre sono stati versate Lire 10.785,00 (euro , restano pertanto da versare Lire 23.593,00 (euro 12.180,00); restano ancora da versare i diritti di segreteria per la somma di Lire 279,00 (euro 140,00).

Il totale dovuto per la eventuale definizione del condono, ove rilasciabile, per oblazione e oneri, è pertanto di euro 20.600,00 oltre i diritti, a questa somma si dovrà presumibilmente sommare la rivalutazione ISTAT pari a circa euro 10.000,000; inoltre sono da valutare i compensi dovuti al tecnico da incaricare per la presentazione dei documenti necessari alla definizione del condono che presumibilmente si computano in euro 4.000,00.

In relazione alla sopracitata domanda di condono in sanatoria, presentata nel 1995, e ad oggi non ancora conclusa col rilascio del titolo abilitativo, l'esperto stimatore osserva che, dai documenti in suo possesso, non si evince che sia stata ad oggi rigettata, tuttavia precisa che la porzione immobiliare oggetto di stima, per cui si è chiesta la concessione in sanatoria, non era una cantina di negozio bensì una porzione di autorimessa, tra l'altro con vincolo di destinazione sancito dall'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Di Ciommo Michele Rep. 112.332/20638 del 30/11/1992. Quindi l'esperto stimatore rileva, che allo stato degli atti in suo possesso, ritiene di non potersi esprimere sulla possibilità di rilascio del titolo in sanatoria, per l'assenza delle fotografie comprovanti lo stato del locale al 1993 e anche alla luce dell'atto d'obbligo edilizio che destinava quella porzione di piano ad autorimessa.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile, l'esperto stimatore non ha rinvenuto il certificato di agibilità.**

Sulla regolarità edilizio-urbanistica- catastale:

L'esperto stimatore sul punto rileva che: la planimetria catastale del bene, censita come C/1 già dal 15/05/1993, negozio, e la planimetria depositata presso l'Ufficio Condono, non corrispondono allo stato dei luoghi, **sono evidenti le modifiche interne con cui si sono realizzati tre nuovi ambienti ciechi, ovvero privi di finestre.** Pertanto osserva che la superficie totale corrisponde al progetto, mentre sono palesi le variazioni interne apportate mediante **la realizzazione dei tre vani, detti vani andranno eliminati** per riportare il locale allo stato descritto dal progetto depositato presso l'Ufficio Condono.

Gli oneri relativi alla pratica amministrativa da presentare sono i seguenti:

CILA (comunicazione d'inizio lavori asseverata) di ripristino con la demolizione delle murature che individuano i tre ambienti, si computano come di seguito:

- presentazione di pratica amministrativa di SCIA in sanatoria presso il Municipio VII euro 1.252,00 circa.
- costo delle demolizioni e trasporto a pubblica discarica del materiale di risulta, euro 4.000,00 compreso il ripristino dei tratti di muratura interessati,
- oneri dovuti al tecnico professionista, incaricato per la redazione del progetto da presentare e la collazione dei documenti da allegare, euro 2.500,00 comprensivi di Cassa professionale e IVA.

Totale spese dovute a pratiche edilizie- amministrative: euro 7.752,00 circa.

Mentre la somma totale degli oneri dovuti per la prosecuzione dell'iter amministrativo per la definizione della richiesta di sanatoria prot. 44152/1995, ove rilasciabile, è pertanto data dalla somma di :

- euro 20.600 ,00 oblazione e oneri;
 - euro 140,00 diritti amministrativi
 - euro 10.000,000 eventuale richiesta di rivalutazione ISTAT
 - euro 4.000,00 per la collazione e presentazione della documentazione da affidare a tecnico abilitato
- Totale oneri presumibilmente derivanti dalla definizione della pratica di condono: euro 34.740,00 circa.**

Nella valutazione di stima l'esperto stimatore ha tenuto conto dei sopracitati costi.



Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, poiché all'interno del locale sono stati realizzati tre vani non assentiti da alcuna pratica edilizia, come sopra già precisato.

Diritto posto in vendita e destinazione urbanistica: diritto di proprietà superficiaria avente durata di 99 anni, rinnovabile ad istanza del concessionario o suoi aventi causa da presentarsi almeno un anno prima della scadenza.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del fabbricato sito nel Comune di Roma "Piano di Zona n. 31 "Osteria del Curato", denominato edificio M, edificato su area concessa in diritto di superficie giusta la "Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del notaio Dott. Ungaro Trasatti di Roma in data 26.03.1992 rep. n. 11888/5660 registrato a Roma in data 02.04.1992 e trascritta a Roma in data 31.03.1992 al n. 19266 di formalità e successivo atto di ricognizione di diritti reali a rogito dello stesso notaio Dott. Ungari Trasatti di Roma in data 05.03.1998 rep. n. 23769/11549 trascritto a Roma in data 10.04.1998 al n. 13716 di formalità".

Viene posto in vendita il diritto di superficie concesso e costituito a seguito della stipula della sopracitata convenzione con il Comune di Roma con cui veniva concesso il diritto di proprietà superficiaria per la durata di 99 anni (ex art 35 L. 865/71) rinnovabile ad istanza del concessionario o dei suoi aventi causa da presentarsi almeno un anno prima della scadenza, come statuito all'art. 2 della convenzione.

Il bene oggetto di esecuzione essendo immobile non residenziale non soggiace alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi", ovvero solo relativamente agli immobili ad uso residenziale (vedi faq del sito di Roma Capitale, punto 4.20). Si precisa che, benché trattasi di immobile a destinazione urbanistica "commerciale", quindi non soggetto al prezzo massimo di cessione ed alla disciplina dell'affrancazione, il futuro aggiudicatario dovrà accettare tutti i patti, le condizioni e le limitazioni contenuti nella convenzione sopra citata, obbligandosi, per sé e per gli aventi causa, a rispettarli.

Formalità pregiudizievoli/Vincoli contenenti obblighi a carico dell'aggiudicatario.

c) **Convenzione stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito del notaio Dott. Ungaro Trasatti di Roma in data 26.03.1992 rep. n. 11888/5660 registrato a Roma in data 02.04.1992 e trascritta a Roma in data 31.03.1992 al n. 19266 di formalità e successivo atto di ricognizione di diritti reali a rogito dello stesso notaio Dott. Ungari Trasatti di Roma in data 05.03.1998 rep. n. 23769/11549 trascritto a Roma in data 10.04.1998 al n. 13716 di formalità".**

d) **Atto di obbligo per il rilascio della necessaria concessione edilizia, contenente vincoli per la destinazione delle aree e del fabbricato, a rogito del Notaio Di Ciommo di Roma in data 30 novembre 1992 rep. n. 112332/20638 registrato a Roma 1 in data 21 dicembre 1992 al n. 59554 e trascritto a Roma in data 1 dicembre 1992 al n 48579 di formalità.**

Le obbligazioni, i vincoli e gli impegni assunti dal Concessionario (per sé e suoi aventi causa) in sede di stipula della sopracitata Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie e dei relativi atti di obbligo (ivi compresi gli oneri di urbanizzazione ove non versati dal concessionario al Comune), **sono vincolanti per l'aggiudicatario.**

Stato di occupazione: Libero. Emesso ordine di liberazione ed eseguita la liberazione del cespite da parte del custode giudiziario.

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

**al valore d'asta di Euro 122.400,00 (euro centoventiduemilaquattrocento/00)
offerta minima Euro 91.800,00 (euro novantunomilaottocento/00)**

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

DETERMINA

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).



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 ***offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

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>.



(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;
- 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;

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;

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) 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.



NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via 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

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.



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 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

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



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

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 debentrici 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

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



comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;

h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

AUTORIZZA

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

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 \[www.tribunale.roma.it\]\(http://www.tribunale.roma.it\)](#);

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*: 041-8622235; a mezzo mail: venditetelematiche@edicomsrl.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 15.01.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Valentina Rombolà

