



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g.e. 977 /2023 ;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 *bis* c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore,
al valore d'asta di euro:

lotto 4 € 150.000,00;

lotto 5 € 125.000,00;

lotto 6 € 125.000,00;

lotto 7 € 125.000,00;

lotto 8 € 115.000,00;

lotto 9 € 125.000,00;

lotto 11 € 115.000,00;

lotto 12 € 115.000,00;

lotto 21 € 410.000,00

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

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

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.P.A., che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non

appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista AVV. ANDREA BELLI che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita;

NOMINA

Custode l'I.V.G. di Roma in sostituzione del precedente.

ASSEGNA

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

ORDINA

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

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

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 2.500,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

DISPONE

che i creditori versino:

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

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in

¹ Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE....., numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.

formato .xml) almeno 55 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;
- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;
- 8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse,

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

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

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

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

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione ovvero per l'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c. nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale

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

definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) - previo svolgimento delle attività antiriciclaggio quale soggetto obbligato (verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. e adeguata verifica delle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 fornitegli di cui *infra* sub "contenuto dell'avviso di vendita" sezione c "disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio") – e a trasmetterla, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice – richiedendo contestualmente e con separata istanza la fissazione dell'udienza di cui al punto 37 lett. A) ovvero dell'audizione di cui al punto 37 lett. B) ovvero, laddove non siano ancora decorsi i termini per la predisposizione della bozza definitiva del progetto di distribuzione, a relazionare il Giudice in merito alle attività svolte e alle tempistiche occorrenti per gli adempimenti di cui al successivo punto 37.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

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

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

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

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei

confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

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

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

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

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

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

37) entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento:

- a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.
- b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegnerà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; parteciperà, quindi, all'audizione ben preparato per rendere al giudice eventuali immediati chiarimenti, portando con sé la documentazione utilizzata per la predisposizione del progetto di distribuzione (titoli esecutivi acquisiti dai creditori, documentazione relativa ai conteggi dei crediti e relativi accessori e/o delle spese etc...). Entro 30 giorni dal deposito del progetto di distribuzione da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione

dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, comunicando alla cancelleria a mezzo mail di dare esecuzione ai mandati di pagamento, da predisporre a cura del professionista entro giorni 7 dall'approvazione. In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello predisposto e reperibile sul sito del tribunale. Nel caso vengano sollevate contestazioni - che non si riesca a comporre in modo conforme al progetto di distribuzione depositato dal giudice - il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

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

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di

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

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo⁴) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **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. 32/2015⁵.

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

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

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

parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

⁴ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

⁵ 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;

cauzione⁶;

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 previste⁷;

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 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 telematica⁸

1. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui

⁶ 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.

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

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

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

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

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

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

6. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito

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

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

[B]

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento

da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto 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 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, allegnerà 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 nominato⁹ nonché sul sito www.tribunale.roma.it;
- c. dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d. dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet – e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella “ scheda riassuntiva ”;

AFFIDA

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

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”;
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

DISPONE

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

⁹ 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

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 elettronica¹⁰;

- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- b. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- c. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debitrice qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- d. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;
- g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, 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 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

¹⁰ 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)

- 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;
- a) 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.
- b) 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);
- c) 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;
- d) 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 richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

sito in Roma, Via Decimomannu nel “Piano di Zona B50 Monte Stallonara” Comparto B/p (II P.E.E.P. ex L. 167/62) composto da:

- **57 unità immobiliari** suddivise in **20 lotti** facenti parte del fabbricato a destinazione residenziale avente accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile)
- **terreni** adiacenti il fabbricato rimasti ineditati che compongono il **lotto 21**

Precisazioni e vincoli

► Il fabbricato è stato realizzato su area concessa in diritto di superficie per 99 anni alla società costruttrice giusta **Convenzione** ex art 35 L. 865/71 per atto a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi rep. 72242 dell' 11.02.2009 trascritta in data 19.02.2009 al n. 10628 di formalità, convenzione che con i relativi allegati -in particolare il **Disciplinare Allegato C** (ai quali espressamente si rimanda)- disciplina inter alia: congruagli su corrispettivo di concessione, requisiti soggettivi, prezzo massimo di cessione e locazione, obbligo di locazione e relativi criteri per gli immobili ricadenti nel “Piano di Zona B50 Monte Stallonara” Comparto B/p (II P.E.E.P. ex L. 167/62) adottato dal Comune di Roma con delibera del Consiglio Comunale n. 141/2003 del 17.07.2003 recante la XXII Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP ed approvato con deliberazione della giunta regionale Lazio 890 del 16.11.2007, per intervento usufruente di finanziamento pubblico.

► La società costruttrice e cessionaria dell'area ha inoltre stipulato **atto d'obbligo** a rogito Notaio Siniscalchi repertorio n. 72241 dell'11.02.2009 trascritto alla formalità n. 10629 del 19.02.2009 a favore della **Regione Lazio** (cui espressamente si rimanda) con il quale si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente, quale assegnataria di contributi pubblici, a sottoporre le porzioni immobiliari dell'intervento edilizio ai vincoli e agli obblighi previsti dalla normativa vigente secondo la quale in particolare: gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere dati in locazione a soggetti aventi requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore, con contratto registrato e di durata non inferiore a quanto previsto dall'art 2 L. 431-98, con divieto di sublocazione, anche parziale, per un canone annuo non superiore al 4,3% del prezzo di cessione (come da percentuale indicata nella domanda di partecipazione al bando ex D.G.R. n. 2036 del 03/10/2000) e aggiornamento annuale ISTAT al 75%, e ciò per un periodo non inferiore ad otto anni; decorsi i quali è possibile la cessione per singola unità immobiliare con prelazione a favore dei conduttori.

► Inoltre con **atto d'obbligo edilizio** a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Roma repertorio n. 72269 del 16.02.2009 trascritto in data 23.02.2009 al n. 12003 di formalità a favore del **Comune di Roma** (cui espressamente si rimanda) la società cessionaria si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente, per se ed aventi causa inter alia: 1) a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.347 al servizio della costruzione progettata, 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio 3) a destinare, mantenere e manutene le superfici a parcheggio a servizio del residenziale e non residenziale 4) a sistemare ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.

► Il compendio è inoltre soggetto alla disciplina ed ai vincoli legali di cui alle Leggi 167-62, 865-71 (art 35); 457/78 e 179/92 (art. 8) L. 493/93, alla L. Reg. Lazio 12/99 (art 16), alla delibera della

Giunta Regionale Lazio 877/2019 e alla Determinazione Reg Lazio n. G18444 del 23.12.2019 che disciplinano requisiti soggettivi e prezzi massimi di cessione e locazione nonché alle determinazioni direttoriali che stabiliscono i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata (per il biennio 2024-2026 la determinazione Direttore Politiche Abitative n. G12760 del 30.09.2024).

► Tutti i predetti vincoli obblighi ed oneri si trasferiscono per quanto di ragione al nuovo proprietario il quale è anche tenuto al pagamento di eventuali conguagli conseguenti alla revisione del corrispettivo di concessione e, nel caso di successivo trasferimento a titolo oneroso degli immobili, che potrà effettuarsi solo decorsi 5 anni dall'acquisto, al rispetto del **prezzo massimo di cessione** e dei requisiti soggettivi degli aventi causa, e nel caso di concessione in locazione, al rispetto del **prezzo massimo di locazione** e dei predetti requisiti soggettivi, salva la possibilità, decorsi 5 anni dall'acquisto, oppure 12 anni dall'inizio della locazione, e previa verifica della sussistenza nella fattispecie di tutti i presupposti e condizioni di legge, di avvalersi del procedimento amministrativo cd. dell' **affrancazione** di cui all'art 31 L. 448-1998 commi 49 - bis e 49 - quater con conseguente rimozione dei predetti vincoli. All'attualità non è prevista per il piano di zona in parola la **trasformazione** del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dei commi 45 , 47 e ss dell' art 31 L. 448-1998

Avvertenze per gli offerenti dei lotti 1- 20

► Il soggetto che intenda presentare offerta per uno dei **lotti da 1 a 20** deve **a pena di inammissibilità** della stessa allegare, oltre a quanto previsto nella suesposta ordinanza di vendita:

● dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 attestante il soddisfacimento dei requisiti soggettivi anche reddituali (1) previsti dagli articoli **5 e 6 dell'allegato C alla convenzione** come meglio riportati in perizia vale a dire:

1. cittadinanza italiana o cittadinanza ad essa equiparata per legge (stato aderente all'unione europea, o non aderente, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante e iscritto nelle liste di collocamento o esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo)
2. residenza o attestazione di attività lavorativa nel Comune di Roma
3. dichiarazione di non essere proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare
4. dichiarazione di non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
5. sussistenza dei requisiti reddituali richiesti dalla normativa per l'acquisto del lotto per il quale è stata depositata l'offerta ⁽¹¹⁾

● oppure dichiarazione di impegno (anche per persone giuridiche) a dare in locazione l'immobile alle condizioni e per la durata (12 anni) previsti dalla convenzione e relativo allegato.

Il soggetto resosi aggiudicatario del lotto, per conseguire il decreto di trasferimento e perfezionare

(¹¹) Determinazione Direz. Urbanistica e Politiche Abitative Reg. Lazio n. G12760 del 30.09.2024 “*Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata Biennio 2024-2026*”

Fasce di reddito	Biennio 2024/2026
1^ fascia	€. 27.189,19
2^ fascia	€. 32.114,77
3^ fascia	€. 53.869,26

l'acquisto, dovrà trasmettere al delegato **certificazione ISEE** attestante il soddisfacimento dei requisiti soggettivi reddituali come da determinazione Direttore Politiche Abitative della Regione Lazio n. G12760 del 30.09.2024 (1) oppure dichiarazione confermativa dell'impegno a locare alle condizioni e per la durata (12 anni), impegno che verrà riportato nel decreto di trasferimento.

Titoli abilitativi e regolarità urbanistico edilizia del fabbricato

Il fabbricato di Via Decimomannu 59-61 di cui i beni pignorati sono parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire** n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004 su progetto prot 49258 del 12.08.04;
- **Permesso di costruire** n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004;
- **D.I.A.** ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015 in variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09,;
- **D.I.A.** ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 per interventi limitati agli interni n. 1, n. 2 e n. 3.

Con **Fine Lavori parziale** limitato alle cubature residenziali, comunicata con prot. CP/2018/82847 del 26/06/2018 e Tabella dei **prezzi massimi** di cessione - locazione approvata giusta comunicazione prot. 214125 del 31/10/2024.

Il certificato di **abitabilità** del fabbricato non risulta nè richiesto nè rilasciato

Beni comuni

Costituiscono beni comuni ai beni che compongono i lotti 1-20 i beni indicati in perizia quali:

- bene 41: Lastrico solare censito al CF al foglio 752, part. 4097, **sub. 502** BCNC (già sub 6, cat. F/5)
- bene 44: locale tecnico piano S1, al CF al foglio 752, part. 4097, **sub. 501** BCNC (già sub 50, cat. C/2)
- bene 61: intercapedine, vani scala e ascensore, rampa scale di accesso al fabbricato, aree giardinate fronte strada, locale contatori, scala di emergenza al fg 752 part 4097 **sub 1** BCNC
- bene 62: rampa autorimessa e spazio di manovra al CF al foglio 752, part. 4097, **sub 7** BCNC

Regime fiscale

La vendita dei **lotti da 1 a 20** non è soggetta ad IVA ex lege ma potrebbe essere soggetta ad IVA per esercizio dell'opzione ex art 10 comma 8 bis del DPR 633-72

La vendita del **lotto 21** è soggetta ad IVA

LOTTO 4

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 4 Unità immobiliare, distinta con l' interno 4 su due livelli composta al piano terra catastale (rialzato) da: appartamento articolato in ingresso/angolo cottura/ soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, un disimpegno, balcone e lastrico solare; al piano interrato, accessibile dal corridoio di servizio del piano interrato e dal lastrico solare attraverso scala esterna, da ampia cantina, confinante: al piano terra con l'interno 3, (al cf al fg 752 part. 4097 sub 11 graffato sub 4), vano scala ed area esterna (BCNC al cf al fg 752 part 4097 sub 1) e distacco esterno al piano interrato con: distacco condominiale, intercapedine e corridoio (BCNC al cf al fg 752 part 4097 sub 1), cantine censite al cf al fg 752 part 4097 sub 58, 59, 60, e box auto censito al cf al fg 752 part

4097 sub 32; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 12 graffato con particella 4097 subalterno 5**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 97 mq. rendita catastale € 653,32

BENE 24

Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno quattro, confinante con garage interno 19, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 47, cantina interno 4, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 12 e spazio di manovra (al cf al fg 752 part 4097 sub 7); censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 32**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 20 mq. rendita catastale € 84,60

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale.

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 168.634,00 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 7.251,26.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 192.515,35 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 8.278,16 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 5

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 5 Appartamento al piano 1, interno 5 su unico livello composto da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 6, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 14, interno 8, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 16, distacco esterno e vano scala (BCNC al cf fg 752 part 4097 sub 1); censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma

al **foglio 752, particella 4097, subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93.

BENE 25 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno cinque; confinante con box auto interno 6, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 34, spazio di manovra (al cf al fg 752 part 4097 sub 7) e distacco esterno (intercapedine perimetrale); censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 33**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 15 mq. rendita catastale € 61,10

BENE 45 Cantina al piano interrato individuata con il n. int. cinque; confinante con cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49; cantina interno 7, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 53; corridoio condominiale (censito al cf al fg 752 part 4097 sub 1 BCNC) ; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 51**, cat. C/2, classe 7, sup cat 5 mq, rendita catastale 11,78 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 125.918,67 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.414,50.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 143.735,17 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.180,61 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 6

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 6 Appartamento piano 1, interno 6 su unico livello composto da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone, confinante con: interno 5, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 13, interno 7, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 15, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1 BCNC; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 14**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93

BENE 26 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno sei; confinante con: garage interno 5, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 33, con garage interno 7, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 35, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7 e intercapedine perimetrale; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 34**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 14 mq. rendita catastale € 61,10

BENE 46 Cantina al piano interrato individuata con il n. interno sei; confinante con: cantina interno 8, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 54, cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49, proprietà condominiale (corridoio condominiale) censita al cf al fg 752 part 4097 sub 1; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 52**, cat. C/2, classe 7, sup cat 4 mq, rendita catastale 11,78 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 125.303,35 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.388,04.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 143.032,72 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.150,41 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 7

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 7 Appartamento piano 1, interno sette su unico livello composto da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 6, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 14, interno 8, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 16, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1 BCNC; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 15**, Categoria A/2, Classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93

BENE 27 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno sette; confinante con: box auto interno 6, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 34, box auto interno 8, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 36, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7 e intercapedine; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 35**, Categoria C/6, Classe 13, superficie catastale 16 mq. rendita catastale € 70,50

BENE 47 Cantina al piano interrato individuata con il n. interno sette; confinante con: cantina interno 5, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 51, cantina interno 9, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 55, cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49, corridoio condominiale censito al cf al fg 752 part 4097 sub 1 BCNC; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 53**, cat. C/2, classe 7, sup cat 7 mq, rendita catastale 11,78 €

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 129.697,35 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.576,97.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 148.048,45 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.366,08 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 8

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 8 Appartamento piano 1, interno otto su unico livello composto da: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 5 censito al cf al fg 752 part 4097 sub 13, interno 7 censito al cf al fg 752 part 4097 sub 15, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 16**, Categoria A/2, Classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93

BENE 28 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno otto; confinante con: box auto interno 7, censito al catasto fabbricati al cf al fg 752 part. 4097 sub 35, garage interno 9, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 37, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 36**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 16 mq. rendita catastale € 70,50

BENE 48 Cantina al piano interrato individuata con il n. interno otto; confinante con: cantina interno 6, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 52; cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49; cantina interno 1, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 9, corridoio condominiale censito al cf al fg 752 part 4097 sub 1, box auto interno 2 censito al cf al fg 752 part 4097 sub 30; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 54**, cat. C/2, classe 7, sup cat 9 mq, e rendita catastale 23,55 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 121.029,70 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.204,28

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 138.169,50 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.941,29 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 9

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 9 Appartamento piano 2, interno nove su unico livello composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 10, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 18, interno 12, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 20, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 17**, Categoria A/2, Classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93,

BENE 29 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno nove; confinante con box auto interno 8, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 36, box auto interno 10, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 38, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7, e intercapedine; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 37**, Categoria C/6, Classe 13, superficie catastale 16 mq. rendita catastale € 70,50,

BENE 49 Cantina al piano interrato individuata con il n. interno nove; confinante con: cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49; cantina interno 7 censita al cf al fg 752 part 4097 sub 53; corridoio condominiale e vano scala (al cf al fg 752 part 4097 sub 1); censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 55**, cat. C/2, classe 7, sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi .

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 129.698,45 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.576,03

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 148.049,83 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.366,15 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 11

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 11 Appartamento piano 2, interno undici su unico livello composto da: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 10, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 18, interno 12, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 20, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 19**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93,

BENE 31 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno undici; confinante con box auto interno 10, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 38, box auto interno 12, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 40, spazio di manovra censito al cf al fg 752 part 4097 sub 7 e distacco esterno (intercapedine); censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 39**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 17 mq, rendita catastale € 70,50.

BENE 50 Cantina al piano interrato individuata con il n. interno undici; confinante con: corridoio condominiale al cf al fg 752 part 4097 sub 1, cantina interno 1, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 9; cantina interno 10, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 56; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 57**, cat. C/2 (destinata a magazzini e locali di deposito), sup cat 8 mq, cons 6 mq e rendita catastale 17,66 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 120.348,70 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.174,99

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 137.392,05 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.907,86 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 12

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

BENE 12 Appartamento piano 2, interno dodici su unico livello composto da: ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 9, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 17, interno 11, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 19, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 20**, categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 593,93, superficie catastale 80 mq.

BENE 32 Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno dodici; confinante con box auto interno 11, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 39, box auto interno 12, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 41, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7, e intercapedine; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 40**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 15 mq. rendita catastale € 70,50

BENE 51 Cantina al piano interrato individuata con il n. interno dodici; confinante con: cantina interno 13, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 59; cantina interno 4 censita al cf al fg 752 part 4097 sub 12, corridoio condominiale ed intercapedine al cf al fg 752 part 4097 sub 1; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al catasto fabbricati al **foglio 752 particella 4097 subalterno 58**, cat. C/2, classe 7, sup cat 13 mq, e rendita catastale € 32,38

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 122.521,43 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.268,42

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 139.872,48 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.014,52 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

LOTTO 21

Quota pari ad 1/1 del diritto di superficie sul compendio composto da terreni ed area urbana di seguito descritte

Bene N° 42 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.F. fg 752 **part 4097 sub 8** Cat F1 consistenza 146 mq.

Bene N° 63 Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2684** Qualità prato classe 3 superficie 1292 mq R.D. € 4,09 R.A € 2,00

Bene N° 64 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2686** Qualità prato classe 3 superficie 269 mq R.D. € 0,85 R.A € 0,42

Bene N° 65 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2787** Qualità seminativo classe 3 superficie 970 mq R.D. € 7,78 R.A € 3,76

Bene N° 66 – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2788** Qualità seminativo classe 3 superficie 201 mq R.D. € 1,61 R.A € 0,78

Il predetto lotto della superficie catastale complessiva di 2878 mq. confina nel suo complesso con part 4097 sub 502, le part 2774, 2685, 2784 del foglio 752 e con la sede stradale salvo altri.

Il compendio giusta **Convenzione** ex art 35 L. 865/71 per atto a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi rep. 72242 dell' 11.02.2009 trascritta in data 19.02.2009 al n. 10628 di formalità, risultava edificabile per una cubatura non residenziale di 3.024,00 Mc che l'impresa concessionaria odierna eseguita avrebbe dovuto realizzare unitamente alla cubatura residenziale di 4.671 mc sulle aree adiacenti; per detti interventi l'impresa ha ottenuto Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004, rilasciato su progetto prot. 49258 del 12/08/2004 e

Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004 ma ha realizzato unicamente la cubatura residenziale di cui ai lotti 1-20 ed il PdC è scaduto cosicché sul compendio potrà edificarsi la ridetta cubatura non residenziale, previo ottenimento di nuovo permesso di costruire, pagamento degli oneri concessori e salva ogni diversa determinazione dell'amministrazione; inoltre il soggetto che subentri quale avente causa dell'impresa originaria concessionaria sarà tenuto al rispetto di tutti gli obblighi ed oneri da questa assunti con la convenzione nonché di quelli assunti nei confronti del Consorzio di Monte Stallonara. La cessione del diritto di superficie sul compendio costituente il lotto 21 è subordinata, ai sensi dell'art 1 del disciplinare allegato C alla convenzione, all'autorizzazione del Comune di Roma il quale sub specie ha confermato la possibilità di autorizzare la cessione a seguito dell'aggiudicazione e previa verifica in capo all'aggiudicatario del possesso dei requisiti per edificare nei piani di zona e per contrarre con la PA; segnatamente:

- possesso dei requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovverosia essere Società (impresa e/o cooperative) che operi in ambito edilizio, che sia iscritta al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che sia iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi;

- possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici

Avvertenze per gli offerenti del lotto 21

► Il soggetto che intenda presentare offerta per il **lotto 21** deve **a pena di inammissibilità** della stessa allegare, oltre quanto indicato nella suesposta ordinanza di vendita:

- autocertificazione attestante:

- il possesso dei requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovverosia essere Società (imprese e/o cooperative) che operi in ambito edilizio, che sia iscritta al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che sia iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi;

- il possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici.

nonchè

- dichiarazione con la quale si impegna a conseguire dal comune l'autorizzazione al trasferimento del diritto di superficie e a trasmetterla al professionista delegato alla vendita ai fini dell'adozione del decreto di trasferimento che, in difetto, non potrà essere adottato malgrado il versamento del saldo prezzo da effettuarsi **inderogabilmente nel termine perentorio di 120 giorni** di cui alla presente ordinanza

Il tutto come meglio precisato in perizia e nei relativi allegati

07/05/2025

***Il Giudice dell'Esecuzione
Miriam Iappelli***