



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA FEDERICA D'AMBROSIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 694/05 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG ROMA S.R.L. TEL. 06/83751500

MAIL: IMMOBILIARE@IVGROMA.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

Il Dott. Giovanni Treglia, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 9/07/2025

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L., sita in Roma, Viale Giulio Cesare 51/A – 1° piano, scala A, interno 1 – e tramite il portale dello stesso www.garavirtuale.it – **il giorno 12/05/2026 alle ore 14.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota pari ad 100/100 del diritto di proprietà del complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Roma, località Quarto Tor di Nona(Santa Palomba-Municipio XII), Via di S. Fumia n. 60(traversa di Via Ardeatina all'altezza del Km 18 circa), composto da un terreno della superficie complessiva(tramite coperto e scoperto) di mq. 27.950 circa, con sovrastanti corpi di fabbrica, alcuni dei quali destinati alla residenza ed altri connessi all'attività commerciale.

Il lotto di terreno su cui insistono le unità immobiliari ha una forma rettangolare molto pronunciata e il fronte stradale, sul quale è ubicato l'unico ingresso, è posizionato sul lato corto, pertanto si è proceduto alla formazione di un unico lotto costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Fabbricato costituito da un'abitazione articolata al piano terra ed al piano primo collegati anche mediante una scala esterna in ferro, un locale autorimessa ed una cantina al piano terreno. L'unità immobiliare ha una consistenza catastale di 12 vani a cui corrisponde una superficie catastale totale di mq 256. La porzione dell'abitazione al piano terreno è in diretta comunicazione con il box auto: gli ambienti sono di fatto adibiti a locali di deposito, su entrambe i livelli.

Bene n. 2 – Fabbricato costituito da un'unica unità immobiliare articolata su tre livelli di cui uno parzialmente interrato, che ospita un'esposizione di mobili al piano terra ed al primo mentre al piano nel sottosuolo insiste un'altra porzione della citata esposizione ed un laboratorio di falegnameria a cui corrisponde una superficie convenzionale totale di mq 4.517.

La realizzazione della struttura dell'edificio è avvenuta in due tempi: una parte presenta una

struttura puntiforme costituita da elementi in acciaio mentre l'altra è costituita da pilastri in conglomerato di calcestruzzo armato; la copertura dell'edificio è invece costituita da un lastrico solare. Un avancorpo, ubicato in prossimità dell'ingresso, è invece articolato su di un unico livello.

Bene n. 3 – Piccolo manufatto in muratura ad un solo piano con una copertura costituita da un tetto a due falde con struttura lignea adibito a locale di deposito per una superficie catastale totale di mq 14.

Bene n. 4 – Manufatto articolato su di un solo livello fuori terra e costituito da una struttura in muratura allo stato di abbandono per una superficie catastale totale di mq 120.

Bene n. 5 – Fabbricato articolato su tre livelli che comprende tre unità immobiliari: un'autorimessa ed una cantina ubicate al piano seminterrato ed un'abitazione distribuita su due livelli che ha accesso da una scala esterna, ubicata al di sotto di un portico a doppia altezza, che inizia al livello del piano nel sottosuolo e conduce al piano terreno: a detto livello sono presenti l'ingresso che funge da disimpegno, un ampio salone, una cucina in diretta comunicazione con una sala da pranzo oltre ad un bagno e due camere da letto; dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un portico ubicato allo stesso livello. Mediante la scala che insiste nel soggiorno è possibile raggiungere il livello superiore dove è presente un ulteriore ambiente di soggiorno e tre stanze da letto con altrettanti servizi igienici, oltre a due terrazzi in uno dei quali, quello coperto, è presente un ripostiglio. L'edificio, che ha la copertura costituita da un tetto a falde ed in una delle quali è inserita una delle due terrazze, ha le facciate rifinite con una tinteggiatura al quarzo di colore marrone; i citati portici sono costituiti da dei pilastri che sorreggono un solaio inclinato ricoperto da un manto di tegole in laterizio, così come la copertura dell'edificio. L'abitazione ha una consistenza catastale di 17 vani a cui corrisponde una superficie catastale totale di mq 305, l'autorimessa e la cantina hanno rispettivamente una superficie catastale totale di mq 56 e mq 46.

Bene n. 6 – Area esterna su cui insistono i manufatti sopra descritti. In parte asfaltata ospita degli spazi di sosta e la viabilità interna al lotto mentre il resto dell'area è mantenuta a verde, per lo più incolta e presenta un numero limitato di alberature.

Dati catastali

Bene n. 1 - Fabbricato composto da un appartamento ad uso abitazione, un box auto ed una cantina così censiti presso il N.C.E.U. di Roma:

- Appartamento censito con il Foglio 1172, Particella 388 Sub. 504, ZC 6, Cat. A/7, Cl. 6, Cons. 12 vani, Sup. cat. 256 mq., Rendita euro 2.478,99 - piano T/1, e Part. 674 Sub 501.

- Box auto censito con il Foglio 1172, Particella 388 Sub. 2, ZC 6, Cat. C/6, Cl. 13, Cons. mq. 20, Sup. cat. 28 mq., Rendita euro 94,00 - piano T, e Particella 674 Sub. 2.

- Cantina censita con il Foglio 1172, Particella 388 Sub. 505, ZC 6, Cat. C/2, Cl. 8, Cons. mq 6, Sup. cat. 8 mq., Rendita euro 20,76 - piano T.

Bene n. 2 - Fabbricato censito presso il N.C.E.U. di Roma con il Foglio 1172, Particella 681, Sub. 501, ZC 6, Cat. D/8, Rendita euro 93.200,00 piani S1/T/1.

Bene n. 3 - Piccolo manufatto rurale in muratura censito presso il N.C.E.U. di Roma con il Foglio 1172, Particella 904 Sub. 501, ZC 6, Cat. C/2, Cl. 7, Cons. mq. 10, Sup. cat. 14 mq., Rendita euro 29,44 - piano T.

Bene n. 4 - Manufatto in muratura allo stato di abbandono, censito presso il N.C.E.U. di Roma con il Foglio 1172, Particella 390, Sub. 501, ZC 6, Cat. C/1, Cl. 8, Cons. mq. 109, Sup. cat. 120 mq., Rendita euro 2.634,55 - piano T.

Bene n. 5 - Fabbricato composto da un appartamento ad uso abitazione, un box auto ed una cantina così censiti presso il N.C.E.U. di Roma:

- Appartamento ad uso abitazione censito con il Foglio 1172, Particella 393, Sub. 503, ZC 6, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. vani 17, Sup. cat. 305 mq./285 mq., Rendita euro 2.214,31 - piano T/1 - e Particella 671.

- Box auto censito con il Foglio 1172, Particella 393, Sub. 504, ZC 6, Cat. C/6, Cl. 13, Cons. mq 48, Sup. cat. 56 mq., Rendita euro 225,59 - piano T/1.

- Cantina censita con il Foglio 1172, Particella 393, Sub. 505, ZC 6, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq 36, Sup. cat. 46 mq., Rendita euro 78,09 - piano T/1.

Bene n. 6 - Area esterna su cui insistono i manufatti, in parte asfaltata ed in parte mantenuta a verde, così censita al Nuovo Catasto Terreni di Roma:

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 682, Seminativo, Classe 4, ha 0, are 41, ca 61, R.D. euro 31,27, R.A. euro 13,97.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 681, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 32, ca 33, R.D. euro -, R.A. euro -.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 671, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 9, ca 10, R.D. euro -, R.A. euro -.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 674, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 5, ca 15, R.D. euro -, R.A. euro -.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 75, Vigneto, Classe 4, ha 0, are 60, ca 70, R.D. euro 61,13, R.A. euro 40,75.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 390, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 1, ca 10, R.D. euro -, R.A. euro -.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 904, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 0, ca 14, R.D. euro -, R.A. euro -.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 905, Seminativo, Classe 4, ha 1, are 02, ca 68, R.D. euro 77,16, R.A. euro 34,47.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 393, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 2, ca 16, R.D. euro -, R.A. euro -.

- Terreno censito al Foglio 1.172 Particella 388, Ente Urbano, Classe -, ha 0, are 1, ca 46, R.D. euro -, R.A. euro -.

Confini

Il compendio immobiliare pignorato confina con Via di Santa Fumia, con la particella 71 del foglio 1172 e con il fosso [REDACTED], salvi altri e più precisi confini.

Destinazione urbanistica

Dagli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 21 febbraio 2022 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della documentazione presa in visione, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica"* del PRG '08 ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1172, con le particelle 682, 681, 671, 674, 75, 390, 904, 905, 393 e 388, ricade in:

1. Sistemi e regole: "Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Nuclei edilizia abusiva ex – abusiva da recuperare" ed in parte in "Sistema ambinetale – Agro romano – Agricole".

2. Carta per la qualità – Nessuna prescrizione;

3. Rete ecologica – componente primaria A (in parte).

In merito alla destinazione urbanistica del compendio pignorato il sottoscritto ha avanzato due distinte istanze finalizzate al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica (in una singola istanza possono essere contenute non più di n. 7 particelle): dette istanze sono state registrate ai protocolli QI/2022/0189845 e QI/2022/0189846 ed hanno dato luogo ai certificati di destinazione urbanistica prot. QI/2022/0200558 e QI/2022/0200561 che sono entrambe allegati in uno sotto la lettera "J". Dai citati certificati, rilasciati in data 24 novembre 2022, si evince inoltre che per le porzioni che ricadono all'interno dei Tessuti della "Città da ristrutturare" l'amministrazione capitolina ha adottato un piano esecutivo di recupero con la Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 7 marzo 2017 che prevede per la maggior consistenza la zonizzazione di "Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa" ed in minima parte "Sedi viarie pubbliche". Lo stralcio dalla Tavola "Zonizzazione"

presente sul sito di Roma Capitale è di seguito riportato unitamente alle norme tecniche della zona “Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa”.

La copia integrale delle citate Norme Tecniche di Attuazione, alla quale si rimanda per una completa indicazione degli interventi ammissibili, è allegata alla presente relazione sotto la lettera “Q”.

Sulla base dell’art. 3, comma 3 bis della Legge regionale del Lazio n. 1 del 3 gennaio 1986, come integrato dall’articolo 71, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2021, n. 14, nei certificati di destinazione urbanistica deve essere attestata la presenza o meno di gravami di usi civici: la mancanza di un riferimento nei citati certificati esclude la presenza di detti gravami.

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR A: Paesaggio agrario di valore – Paesaggio di insediamenti urbani - Piani attuativi con valenza paesistica - Aree di visuale - Coste marine, lacuali e corsi d’acqua.;

5. PTPR Tav. B: protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (ART. 42), protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua.

Si segnala inoltre che, avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, con il quale è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte Costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell’Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell’accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l’accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5. Le immagini sopra riportate sono state estrapolate dal sito istituzionale della Regione Lazio.

Pertanto, vista la vicinanza con all’aeroporto di Ciampino [REDACTED], non si esclude che gli immobili in argomento possano essere soggetti alle limitazioni di cui all’art. 707 del Codice di Navigazione.

Regolarità edilizia

La costruzione degli immobili è stata dichiarata solo in parte antecedente alla data del 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. I beni pignorati non risultano dotati del certificato di abitabilità.

Il **Bene n. 1** è stato interessato dall’istanza di sanatoria edilizia registrata presso la XV Ripartizione del Comune di Roma al protocollo 87/21923 e che è risultata costituita da tre modelli 47/85 A. Con il primo modello si è inteso sanare una nuova costruzione realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, della consistenza di mq 66,80 di Superficie Utile Abitabile oltre a mq 9,70 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente consistenza danno luogo a mq 72,62 di Superficie Complessiva; detta domanda, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 262352 del 22 giugno 2001, è riconducibile alla porzione residenziale al piano terreno ed alla cantina/centrale termica presenta al medesimo livello. La concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera “K”.

Con il modello 47/85 A identificato con il sottonumero 002 è stata richiesta la sanatoria per una nuova costruzione di mq 31,92 di Superficie Utile Abitabile ultimata nell’anno 1974; detta domanda, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 262353 del 22 giugno 2001, è riconducibile alla ulteriore porzione residenziale al piano terreno. La concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera “L”.

Con il modello 47/85 A identificato con il sottonumero 003 è stata richiesta la sanatoria per una nuova costruzione ultimata nell'anno 1974 di mq 114,72 di Superficie Utile Abitabile oltre a mq 20,68 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente consistenza danno luogo a mq 127,13 di Superficie Complessiva; detta domanda, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 262355 del 22 giugno 2001, è riconducibile alla porzione residenziale al piano primo ed al box auto ubicato al livello sottostante. La concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera "M".

La sanatoria di detto manufatto individua una situazione edilizia in cui le porzioni immobiliari ad uso residenziale al piano terra e quella al piano primo non erano direttamente collegate con la scala interna che quindi è stata realizzata in epoca successiva alla richiesta di condono. Pertanto, al momento della presentazione della domanda di condono in detto manufatto esistevano due distinte porzioni immobiliari ad uso residenziale. Gli oneri per la riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione delle opere abusive sono meglio indicati in perizia nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" ed ammontano complessivamente ad euro 45.000,00 e sono meglio indicati nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Per il **Bene n. 2** risultano presente cinque istanze di sanatoria edilizia di cui quattro inoltrate ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e l'ultima sulla base delle disposizioni di cui all'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724.

La domanda di condono identificata con il protocollo 87/21919 è stata presentata per una consistenza di mq 691,00 destinata ad "attività commerciale" ed ultimata nell'anno 1964: a corredo dell'istanza è stata presentata la perizia giurata a firma [REDACTED] in cui è indicato che la consistenza al piano terra e primo è pari a mq 1691: a fronte di detta istanza è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 262359 del 22 giugno 2001, che autorizza mq 1691,00 a destinazione commerciale come indicati nella "Tavola 4/4" allegata all'istanza e che rappresenta la porzione al piano primo la cui consistenza è risultata coerente con quella indicata nella perizia giurata sopra citata. La citata concessione in sanatoria è allegata alla relazione sotto la lettera "N".

La domanda di condono identificata con il protocollo 87/21921 è costituita da due modelli 47/85 D. Con il primo, identificato con il sottonumero 001, si è inteso sanare una consistenza di mq 901,76 destinata ad "attività commerciale" ed ultimata nell'anno 1982: a fronte di detta istanza è stata rilasciata, in data 29 maggio 2001, la concessione in sanatoria n. 260982 ed allegata sotto la lettera "O", che autorizza la citata consistenza di mq 901,76 e che è riconducibile a quanto individuato nella "Tavola 1/4" allegata all'istanza e che rappresenta la porzione al piano seminterrato.

Il modello identificato con il sottonumero 002 riguarda una consistenza di mq 138,28 di "attività commerciale" la cui costruzione risulta effettuata nel 1982: detta porzione è riconducibile al manufatto articolato su di un unico livello avente accesso autonomo, ubicato a ridosso dell'ingresso al grande corpo di fabbrica di cui costituisce una parte, ed è identificato con la "Tavola 2/4". A fronte di detta istanza è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 260977 in data 29 maggio 2001, che è allegata sotto la lettera "P".

Con la domanda di condono identificata con il protocollo 87/21924 si è inteso sanare una consistenza di mq 1.177,00 destinata anch'essa ad "attività commerciale" ed ultimata nell'anno 1964: nella concessione non è indicata la tavola di riferimento ma dalla relazione allegata all'istanza si evince che detta domanda, che ha dato luogo alla concessione in sanatoria n. 260911 del 28 maggio 2001, è riconducibile alla porzione al piano terreno. La copia della concessione in sanatoria, autorizza mq 1.177,00 a destinazione commerciale, è allegata sotto la lettera "Q"; detta consistenza non risulta coerente con quanto rilevato sul posto e quanto affermato dallo stesso [REDACTED] che nella perizia giurata rileva che la consistenza del piano terra e del piano primo è simile ed è pari a mq 1.691,00. Inoltre, il confronto tra le planimetrie presenti nel fascicolo che costituisce le istanze di sanatoria che riguardano detto manufatto e quelle attualmente in atti ha messo in evidenza la realizzazione di un ulteriore ampliamento del corpo di fabbrica, articolato su di un unico livello, e posto dinanzi al manufatto identificato con la

particella 390: detto ampliamento, che è rappresentato nell'immagine di fianco riportata, è pertanto da ritenersi privo di legittimità edilizia.

Una ulteriore istanza risulta presentata per "attività commerciale" e riguarda le particelle 391 e 392 che sono quelle che hanno dato luogo al grande corpo di fabbrica individuato come Bene n. 2, come si evince dall'immagine di fianco riportata. Detta domanda, che è stata presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e che è corredata dalla sola attestazione del versamento della prima rata dell'oblazione, riporta una consistenza di mq 707,74 ed un volume di mc 2547 a destinazione artigianale la cui ultimazione è stata dichiarata nel 1993. Sul lotto di terreno non sono presenti opere abusive di detta consistenza e destinate a tale attività ma detta superficie risulta coerente con la somma della superficie del manufatto privo di legittimità appena sopra descritto e delle minori consistenze indicate nelle concessioni che hanno legittimato il piano terreno ed il piano seminterrato: in buona sostanza con detta domanda è possibile che si sia inteso sanare il nuovo manufatto e le consistenze delle porzioni al piano terra ed al piano interrato che non sono ricomprese in quelle indicate nelle concessioni in sanatoria.

Comunque sia la citata istanza non può avere ulteriore corso perché la sentenza della Corte Suprema di Cassazione n. 31955 del 2015, ha chiarito definitivamente che il limite volumetrico di mc 750 indicato all'art. 39, comma 1 della Legge 724/1994 opera anche per le opere abusive ad uso diverso da quello residenziale: vista, pertanto, la consistenza indicata nella domanda di sanatoria presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e registrata al prot. 0/69903, le opere relative non possono ottenere il titolo in sanatoria.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad euro 153.162,88 e sono meglio indicati nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Il **Bene n. 3** è riconducibile al piccolo manufatto identificato con la particella 904 e che non risulta interessato da nessuna delle istanze di sanatoria edilizia che sono state rinvenute presso l'Ufficio di Scopo Condonò. Le spese di demolizione del manufatto abusivo ammontano ad euro 15.000,00 e sono meglio indicati nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Il **Bene n. 4** è il manufatto identificato con la particella 390 e per il quale risulta presentata l'istanza di sanatoria edilizia registrata al prot. n. 87/21922 che riguarda una consistenza di mq 109,28 destinati ad "attività commerciale" per opere ultimate nel 1964: l'iter amministrativo di detta istanza di condono si è concluso in data 22 giugno 2001 con il rilascio della concessione in sanatoria n. 262369 che autorizza la citata consistenza e la cui copia è allegata sotto la lettera "R". Nella planimetria catastale presente all'interno del fascicolo sono indicate solo le murature perimetrali e nessuna partizione interna, circostanza poco verosimile per un edificio in muratura; peraltro, la fitta vegetazione che avvolge l'edificio non consente un rilievo del perimetro del manufatto e nemmeno una verifica delle bucature: l'impressione è che al momento della graficizzazione della planimetria catastale, che risale al 2001, neanche il professionista abbia potuto accedere all'interno; la circostanza appare confermata dal fatto che nella citata planimetria viene indicata l'altezza di m 3,00 quando invece è palese che l'immobile è coperto da un tetto a falde e quindi ha un'altezza variabile. Anche la documentazione fotografica allegata all'istanza di sanatoria, costituita da due soli scatti, conferma lo stato di fatiscenza e la presenza di una copertura a falde. Dalla documentazione presa in visione sorgono anche dubbi circa il fatto che all'interno del manufatto si sia effettivamente esercitata una attività commerciale, presupposto essenziale per richiedere, e quindi ottenere, la concessione in sanatoria.

Gli oneri per la demolizione del manufatto ammontano ad euro 33.000,00 e sono meglio indicati nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Il **Bene n. 5** è stato oggetto della domanda di condono registrata presso la XV Ripartizione del Comune di Roma al prot. 87/21920 e che risulta costituita da tre modelli.

Il modello identificato con il progressivo 001 indica una consistenza di mq 119,98 di Superficie Utile Abitabile e mq 31,87 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente danno luogo a mq 139,10 di Superficie Complessiva: le opere, dichiarate ultimate nel 1965, sono riconducibili ad una porzione della casa padronale che risulta pertanto essere stata costruita in epoche differenti. A fronte di detta domanda è stata rilasciata la concessione in

sanatoria n. 262342 del 22 giugno 2001, la cui copia è allegata sotto la lettera “S”, e che è riferita al subalterno 502 che rappresenta l’abitazione su due livelli con le relative pertinenze rappresentate dai portici e dai balconi ed al subalterno 501 che individua invece il locale box al piano seminterrato.

Il modello identificato con il progressivo 002 riporta una consistenza di mq 105,17 di Superficie Utile Abitabile e mq 225,66 di Superficie Non Residenziale che ridotti al 60% e sommati alla precedente danno luogo a mq 240,57 di Superficie Complessiva: le opere, in questo caso dichiarate ultimate nel 1974, sono riconducibili all’ulteriore porzione della casa padronale. L’iter amministrativo di detta istanza si è concluso il 22 giugno 2001 con il rilascio della concessione in sanatoria n. 262345, la cui copia è allegata sotto la lettera “T” e che è riferita anch’essa al già citato subalterno 502.

L’ultimo modello, identificato con il progressivo 003, riguarda opere realizzate nel 1976 ed individuate nella tipologia d’abuso n. 7 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 che è propria degli interventi di manutenzione straordinaria o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie e volume. A fronte di detta domanda è stata rilasciata, in data 22 giugno 2001, la concessione in sanatoria n. 262349, la cui copia è allegata sotto la lettera “U”, e che è riferita anch’essa al subalterno 502.

Nelle citate concessioni non è fatto riferimento alla cantina, che all’epoca non risultava denunciata in catasto, ubicata al medesimo livello dell’autorimessa e dalla quale ha accesso: proprio il locale autorimessa ha delle dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale riferita alla sanatoria; con tutta probabilità l’unità immobiliare è stata ampliata occupando una parte dell’intercapedine e nella quale è stato anche realizzato un bagno.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad euro 42.000,00 e sono meglio indicati nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento:

Titolo: Scrittura privata di locazione ultranovennale autenticata nelle firme del notaio [redatto] di Roma del 10.2.2004, rep. n. 75931;

Trascritto a Roma 1 il 12 febbraio 2004, reg. gen. 12931, reg. part. 8530.

Titolo: Scrittura privata di locazione ultranovennale autenticata nelle firme del notaio [redatto] di Roma del 10.2.2004, rep. n. 75932;

Trascritto a Roma 1 il 12 febbraio 2004, reg. gen. 12932, reg. part. 8531.

Titolo: Atto di costituzione di trust del notaio [redatto] di Roma del 11.3.2004, rep. n. 145293/25090;

Trascritto a Roma 1 il 27 marzo 2004, reg. gen. 30188, reg. part. 19855.

Titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 27 luglio 2004, rep. 10/2004;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 3 agosto 2004, reg. gen. 89699, reg. part. 57138.

Nel Quadro D della nota di trascrizione è indicato che “... con l'atto di citazione che si trascrive e stata domandata la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti della [redatto] ai sensi dell'art. 2901 e segg. c.c., dei seguenti atti: 1) atto autenticato nelle firme dal notaio [redatto] di Roma del 10.2.2004, rep. n. 75931, con il quale la [redatto] ha concesso in locazione per venti anni alla [redatto] gli immobili di cui alle unita negoziali n. 1 e n. 2; 2) atto autenticato nelle firme dal notaio [redatto] di Roma del 10.2.2004, rep. n. 75932, con il quale la [redatto] ha concesso in locazione per venti anni a [redatto] gli immobili di cui alla unita negoziale n. 3; 3) atto a rogito notaio [redatto] di Roma dell'11.3.2004, rep. n. 145293 racc. n. 25090, con il quale la [redatto] ha costituito il trust [redatto] al fine di provvedere al mantenimento e all'assistenza della famiglia composta da Mamerti Benito, Sara Maria Graziella, Mamerti Liliana e Mamerti Alessandro (figliolanza), ha costituito quale trustee il sig. Mamerti Alessandro ed ha costituito in trust [redatto] la proprietà degli immobili di cui alle unita negoziali n. 1 e n. 3 ...”.

Titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 27 settembre 2004, rep. 17/2004;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 10 dicembre 2004, reg. gen. 152244, reg. part. 98346.

Titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 15 giugno 2006, rep. 1360;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 settembre 2007, reg. gen. 161600, reg. part. 69453.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare derivante da decreto di sequestro preventivo del 31 gennaio 2014, rep. 37321/2013;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 14 febbraio 2014, reg. gen. 17103, reg. part. 11388.

Titolo: Annotazione dell'Ordinanza di dissequestro parziale emessa dal Tribunale Penale di Roma alla trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 31 gennaio 2014, rep. 37321/2013;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 1 ottobre 2014, reg. gen. 105361, reg. part. 16958.

Titolo: Annotazione dell'Ordinanza di dissequestro del 18 febbraio 2021 emessa dal Tribunale Penale di Roma, seconda sezione penale, alla trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 31 gennaio 2014, rep. 37321/2013;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 9 marzo 2021, reg. gen. 29174, reg. part. 3866.

Titolo: Annotazione della sentenza del 18 dicembre 2015 emessa dalla Corte d'Appello di Roma che ha dichiarato l'inefficacia ex art. 2901 c.c. della locazione ultranovennale a rogito del notaio [redacted] del 10.02.2004, rep. 75931;

Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 13 maggio 2024, reg. gen. 56704, reg. part. 5024.

Titolo: Annotazione della sentenza del 18 dicembre 2015 emessa dalla Corte d'Appello di Roma che ha dichiarato l'inefficacia ex art. 2901 c.c. della locazione ultranovennale a rogito del notaio [redacted] del 10.02.2004, rep. 75932;

Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 13 maggio 2024, reg. gen. 56705, reg. part. 5025.

Stato di occupazione

I Beni n. 1, 3, 4 sono risultati liberi da persone ma non da cose. Il Bene n. 2 è stato interessato da un contratto di locazione ultranovennale così come il Bene n. 5. In merito a detti contratti di locazione ed al "Trust la Corte Suprema di Cassazione, con la sentenza 5814/2019, emessa nell'ambito del giudizio iscritto al RG n. 5857/2016, ha rigettato i ricorsi proposti da [redacted],

in quanto inammissibili, avverso la sentenza n. 7021 del 18 dicembre 2015 della Corte di Appello che aveva accolto il ricorso di alcuni istituti di credito che avevano chiesto dichiararsi l'inefficacia ex art. 2901 del Codice Civile dei citati contratti e del Trust.

I beni devono conseguentemente ritenersi liberi da detti gravami ed occupati senza titolo.

Con determinazione in data 16 giugno 2025 l'esperto stimatore ha provveduto a calcolare il valore annuo dell'indennità di occupazione dei beni occupati senza titolo, in particolare:

Bene 1: euro 12.600,00;

Bene 2: euro 131.000,00;

Bene 5: euro 20.000,00;

Bene 3,4,6: nessun valore.

Il compendio pignorato non è gestito in condominio essendo la proprietà riconducibile ad un unico soggetto.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti, a cui si rinvia espressamente ed integralmente.

al valore d'asta di Euro 1.667.200,00 (euro unmilione seicentosessantasettemiladuecento virgola zero zero)

offerta minima Euro 1.250.400,00 (euro unmilione duecentocinquantamilaquattrocento virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 ¹

¹

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente

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

l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offerta@pvp.dgsia@giustiziacer.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile

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

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

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

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

(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁴;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁵;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione

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

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

non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

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

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

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

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

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

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

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁶

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P0832703399000000310104; e con unica causale “ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di 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.

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le

somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione

delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato⁷ nonché sul sito www.tribunale.roma.it;

c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;

d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di 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

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

vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica⁸;

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;

e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

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

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

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

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che

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

se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

AUTORIZZA

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

RENDE NOTO

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* 041-8622235, a mezzo mail venditetelematiche@edicomsrl.it, o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 17 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni Treglia