

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sez. IV – Esec. immobiliari – G.E. Dott. Miriam IAPPELLI

Procedura Esecutiva N. 1004/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario I.V.G. – Via Zoe Fontana n.3 Roma – tel. 0683751500 – fax 0683751580 - mail ivgroma@associazioneivg.legalmail.it - immobiliare@ivgroma.it.

**Delegato alle vendite: Dott. Giovanni Berionne - Viale Rossini, 7 – 00198 ROMA -
- tel. 068083768 - fax 063724996
e mail gberionne@notariato.it**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
II ESPERIMENTO**

Il notaio Giovanni Berionne, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 11.06.2025

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore designato **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. in Via Lucrezio Caro n. 63, Roma e, tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it, il giorno 15.04.2026 alle ore 15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

LOTTO 1

Il lotto si compone di:

Bene n. 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 43, piano S1

Bene n. 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T-1

Bene n. 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Valle della Muletta n. 39, piano T e, precisamente di:

BENE N.1

Piena proprietà di villino facente parte di un fabbricato composto da più abitazioni, oltre beni accessori dotato di giardino. L'unità immobiliare, indicata catastalmente come posta al piano interrato, si palesa a tutti gli effetti, nel fronte d'accesso, come un piano terra, dotato di finestre e portefinestre per l'uscita al giardino pertinenziale. L'accesso all'immobile avviene da vialetto carrabile privato, comune anche ad altra unità immobiliare, sito al civico 43 di via di Valle della Muletta, tramite il quale si giunge al cancello del giardino e quindi, attraverso questo, alla parte abitativa dell'unità immobiliare. Per mezzo di una ridotta veranda antistante il portone d'ingresso si può

accedere alla parte edificata del bene. L'ingresso avviene direttamente nella cucina, grande vano confinante per un lato con la camera padronale, raggiungibile transitando nel corridoio dell'abitazione. Detta camera è dotata di proprio bagno privato. Dal corridoio, si può accedere poi, alla seconda camera dell'abitazione dotata di portafinestra che consente di uscire sul retro dello stabile, ove è presente un'area scoperta pertinenziale, di ridotta estensione; la camera è poi dotata di bagno privato. Nell'appartamento è presente poi una terza camera da letto, di minori dimensioni, con bagno privato. L'abitazione si compone di una zona di servizio, prospettante il retro della costruzione, che si articola attorno ad un disimpegno funzionale ad un guardaroba, ad un bagno ed al ripostiglio, vano dal quale si può uscire sul retro. In detta area scoperta, protetta da una porta in ferro, è alloggiata la caldaia dell'appartamento, funzionale alla produzione di acqua calda sanitaria ed al riscaldamento, garantito da radiatori in alluminio alloggiati in tutti i vani. La caldaia non è collegata alla pubblica rete di distribuzione del gas, ma è alimentata da un grande bombolone di GPL ubicato all'interno del giardino del Bene 2. Completano la consistenza dell'abitazione, un grande ambiente adibito a pranzo-soggiorno, un ridotto disimpegno, un bagno ed un locale adibito a deposito. Detti vani, si sviluppano nella porzione del bene, tutt'ora pienamente identificabile come livello interrato. Il vano pranzo-soggiorno è privo di finestre verso l'esterno, presenti solo verso l'intercapedine, che perimetra su tre lati detta porzione dell'abitazione.

La pertinenza, si mostra in parte lasciata a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra di forma irregolare.

Confini: confina: per il lato Sud-Ovest, con il proprio giardino ed al di là di questo, con distacco verso l'abitazione distinta dal sub. 501 della part. 422 oltre che con il vialetto d'accesso comune ai due immobili suddetti (sub. 505, part. 422); per il lato Sud-Est con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (site al civico 45 di via di Valle della Muletta) oltre che, relativamente al giardino, con area scoperta pertinenziale a detti immobili, distinta dalla particella 421; per il lato Nord-Est, parte verso terrapieno e parte verso area scoperta individuata dal subalterno 504 della particella 422, giardino esclusivo del Bene 2 della procedura; per il lato Nord-Ovest, con terrapieno di cui al subalterno 504 della particella 422.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 101, part. 420, sub 501, graffato con particella 422, sub 503, z.c. 6, categoria A/7, cl. 6, cons. 5,5, rendita euro 1.136,21, piano S1.

REGOLARITA' URBANISTICA Costruito in forza di istanza del 13.4.1970, protocollo 12108 cui è seguito il rilascio della Licenza Edilizia numero 1167 dell'8.07.71. Il corpo dello stabile originario, ben individuabile nell'edificio attuale, è stato realizzato con orientamento ribaltato, rispetto alla previsione progettuale. Veniva poi presentata, in data 13 dicembre 1972, acquisita con protocollo n. 42034 della Ripartizione XV, istanza per il rilascio del certificato di abitabilità e rilasciata la relativa dichiarazione in data 23 agosto 1973 n. 399. L'esperto ha individuato successive pratiche di condono e, precisamente: 1. La domanda con protocollo numero 65276 del 28/03/1986; 2. La domanda del 01/03/1995, con protocollo numero 55749. La costruzione originaria veniva frazionata catastalmente, con protocollo 108322 del 06/02/2002, dando origine alle due nuove unità immobiliari, subalterni 501 e 502 della particella 420. Risultano rilasciate Concessione in Sanatoria numero 288315

dell'8.11.2002; numero 288657 del 14.11.02; numero 288528 del 13.11.2002; numero 282029 del 28.06.2002. Risultano altresì rilasciati i seguenti certificati di abitabilità in sanatoria: 1. N. 138 del 23.02.11 per il bene 1; n. 139 del 23.02.11 per il bene 2. Risulta inoltre SCIA presentata in data 26/06/2012, con protocollo 46151. L'esperto ha rilevato le seguenti irregolarità edilizie: maggiori volumi edificati, derivanti dalle espansioni fuori sagoma, eseguite sul retro ed in misura minore sul fronte dell'immobile non previste in nessuno dei sottonumeri della pratica di condono 65276. L'esperto ha previsto di ricondurre il bene alla conformità in virtù della rimozione della veranda d'ingresso e del ripristino della continuità muraria dell'intercapedine, sino alla parete di divisione della limitrofa unità immobiliare, con conseguente riduzione delle estensioni del bagno, della camera e del ripostiglio che vi confinano, oltre che dell'intero guardaroba (volume integralmente edificato ex novo da smantellare). Ha inoltre irregolarità minori quali, la realizzazione di una finestra lucifera, in uno dei due bagni prospettanti il fronte d'ingresso, l'apertura di una seconda finestra lucifera ed il tamponamento di quella preesistente verso l'intercapedine, nel deposito in posizione angolare, la demolizione della parete di tamponatura che chiudeva l'intercapedine nel fronte posteriore e nel giardino, una tettoia lignea. Anche per dette difformità ha previsto il ripristino delle condizioni ante operam. I costi per dette lavorazioni edili sono stati considerati nella determinazione del valore dell'immobile.

Stato immobile: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura registrato il 20.04.2022 con scadenza il 31/01/2030 e canone mensile convenuto in euro 1.300,00. Inviata disdetta.

BENE N. 2.

Piena proprietà di abitazione in villino dotata di un ampio giardino pertinenziale. Il bene insiste su un più ampio fabbricato, che si compone di abitazioni e beni accessori. L'unità immobiliare, consta di un piano terra, con funzione prettamente abitativa e di un piano primo sotto falda ad uso vario. E' costituita da un volume principale che si eleva per due livelli e da alcuni corpi aggiuntivi, con altezza limitata al solo piano terra, successivamente costituiti ed adibiti a veranda, dispensa e cucina (parte). Si accede al bene tramite due cancelli (carrabile e pedonale) al civico 39 di via di Valle della Muletta, attraversando il giardino pertinenziale che conduce alla gradinata e quindi alla veranda d'ingresso della residenza. Dalla veranda si accede all'ambiente principale dell'immobile, consistente in un ampio salone con affacci su entrambi i lati del prospetto al centro del quale spicca la scala elicoidale che conduce al livello soppalco. Dal soggiorno si raggiunge la cucina accessibile direttamente anche dalla veranda per mezzo di una porta finestra. L'ambiente è dotato di una ridotta pertinenza adibita a dispensa. Sul lato opposto del salone, una parete curvilinea che non giunge al soffitto determina un disimpegno funzionale al bagno di servizio ed alla zona notte. Questa si compone di una prima camera di forma irregolare e della camera padronale munita di un vano ad uso guardaroba. Da qui si può accedere al bagno privato della camera. Completa la consistenza del piano terra, una grande veranda vetrata su tre lati, accessibile sia dall'esterno, che dall'interno del salone. Gli ambienti del piano terra, presentano altezze differenti: la cucina ed il salone (quest'ultimo eccezion fatta per gli spazi perimetrali a doppia altezza), hanno altezza netta interna di soli metri 2,35. I vani della zona notte, camere e bagni, hanno invece altezze pari a metri 2,95.

Salendo dalla scala del soggiorno, si giunge nell'ambiente centrale di distribuzione del

piano superiore collegato con una camera dotata di bagno esclusivo. Il soffitto del livello, si palesa ovunque inclinato essendo costituito dalle falde del tetto, in una delle quali si sono ricavate più aperture allineate, che hanno permesso l'alloggiamento di 5 finestre del tipo a lucernaio; l'altezza interna del livello è variabile da un massimo di metri 2,75 sotto colmo, ad un minimo di metri 1,20 verso la gronda. Completa la consistenza del livello, un secondo vano ad uso sgombero.

Confini nella sua parte edificata: per il lato Sud-Ovest, con il subalterno 503 della particella 422, area a giardino del Bene 1 della procedura; per il lato Sud-Est con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (site al civico 45 di via di Valle della Muletta); per il lato Nord-Est, parte verso corte scoperta del Bene 1 e parte con il proprio giardino, subalterno 504 della particella 422; per il lato Sud-Ovest, con il proprio giardino. Il giardino confina: per il lato Ovest, con via di Valle della Muletta oltre che con il garage costituente il Bene 3 del presente lotto (bene 4 della perizia); per il lato Sud-Est, con la particella 421, area scoperta pertinenziale ad altre unità immobiliari del fabbricato (immobili con accesso dal civico 45 di via di Valle della Muletta) oltre che per una minore estensione, con il giardino del Bene 1 della procedura; per il lato Nord-Est, con terreno ad uso agricolo individuato dalla particella 985 del foglio catastale 101; per il lato Sud, con area a verde, identificata dalla particella 432 del foglio 101.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 101, particella 420, sub 502, graffato con la particella 422 sub 504, z.c. 6, categoria A/7, classe 8, consistenza 7 vani, superficie 193 mq., totale escluse aree scoperte 187 mq, rendita euro 1.988,36, piano T- 1.

REGOLARITA' URBANISTICA: Si rinvia a tutto quanto sopra esposto per il bene n. 1. Con riferimento specifico alle irregolarità di questo bene, l'esperto ha rilevato che nella consistenza da sanare di cui ai sottonumeri 1 e 3 della pratica di condono 65276, non era incluso, l'attuale volume della dispensa. Nell'allegato grafico al condono, la cucina appare aumentata nella maggiore profondità sul fronte d'accesso (rispetto al progetto sotteso alla Licenza Edilizia 1167/1971), ma a filo con il prospetto dello stabile sul retro. Anche l'istanza di condono della veranda, di cui al protocollo 55749, non era comprensiva del maggior volume della dispensa, che pertanto non è stato legittimato da alcun titolo. Per lo stesso, si prevede quindi la demolizione ed il ripristino ante operam. Al piano superiore, si rileva una diversa distribuzione interna del piano soppalco, in virtù della realizzazione di una tramezzatura edificata ex novo. Anche nella porzione rialzata del livello (sgombero), si rileva la presenza di un tramezzo, atto a segregare un cavedio tecnico, non rappresentato nella piantina catastale, oltre che la presenza di aperture di areazione, ad altezza pavimentale, non raffigurate in catasto. Relativamente alle modifiche interne, le difformità rilevate sono legittimabili con la presentazione di una CILA in sanatoria, mentre per le aperture, si prevede il ripristino delle condizioni originarie. Sul giardino dell'immobile, è presente un volume edificato adibito a forno, in prossimità dello stabile e distante da questo, alcuni manufatti precari, che dovranno essere demoliti in quanto privi di titolo e instabili. I costi per la pratica CILA e quelli per i ripristini suddetti sono stati considerati nella determinazione del valore dell'immobile. L'esperto ha rilevato che il sottosuolo del giardino parrebbe attraversato dall'acquedotto e che all'interno del giardino è alloggiato il grande deposito di GPL destinato ad alimentare le utenze dell'intera originaria abitazione (attuali Beni 1 e 2).

Stato immobile: occupato da parte esecutata, non potrà essere ordinata la liberazione prima dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi del novellato art. 560 c.p.c.

BENE N. 3 (bene 4 della perizia dell'esperto)

Piena proprietà di autorimessa (destinazione d'uso catastale C/6), dotata di ingresso carrabile posto all'interno del giardino del villino costituente il Bene 2 composta da un vasto ambiente rettangolare dotato di finestre. Il garage insiste su un fabbricato isolato, privo di strutture in comunione con altri stabili, che si eleva per un solo livello e non è accessibile dalla pubblica via.

Confini: per il lato Ovest, con via di Valle della Muletta; per i lati Sud, Est e Nord con il subalterno 504 della particella 422, ovvero giardino costituente parte della consistenza del Bene 2.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 101, part. 422, sub 502, z.c. 6, cat. C6, classe 8, consistenza 75 mq., superficie catastale 94 mq., rendita 162,68, piano T.

Stato immobile: pertinenza del bene 2 occupato dalla esecutata che ivi risulta residente (non potrà essere ordinata la liberazione prima dell'emissione del decreto di trasferimento).

REGOLARITA' URBANISTICA: Si rinvia a quanto sopra esposto per quanto riguarda la originaria domanda e licenza. Con riferimento specifico a detto bene, risulta presentata, in data 01/03/1995, domanda per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria protocollo n. 55646 e rilasciata Concessione in Sanatoria, in data 11.01.2002, numero 272019 per una superficie non residenziale di 80 mq. Il garage è sostanzialmente conforme alla piantina depositata richiamata nel condono e quindi, al titolo edilizio rilasciato.

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che gli immobili ricadono nell'ambito del Sistema Ambientale - AGRO ROMANO (articoli da 74 a 81 NTA del PRG) - Aree Agricole.

Grava su quanto in oggetto Atto d'obbligo, a rogito del notaio Papi di Roma del 24.12.1970, Repertorio 8291, con il quale sono stati vincolati circa 10001 mq della particella 324 (di sedime dello stabile) a servizio della progettata costruzione, con obbligo a mantenere perennemente a parcheggio la superficie coperta di 50 mq nonché a mantenere perennemente a giardino gli spazi esterni alla costruzione.

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

al valore d'asta di Euro 581.600,00 (cinquecentottantunomilaseicento virgola zero)
offerta minima Euro 436.200,00 (quattrocentotrentaseimiladuecento virgola zero)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero)

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. 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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***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. 32/2015.

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

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015

1. 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

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

1. 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a. 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 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i. i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato 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 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, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

Disciplina della pubblicità delle vendite DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato nonché sul sito www.tribunale.roma.it;
- 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 venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica;
- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti eseguite, alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma,

disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento.

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma dieci c.p.c.;

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

P O N E

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

AUTORIZZA

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

R E N D E N O T O

a. 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. 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. 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. 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. e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme

di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f. 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. 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. 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* 0444346211 a mezzo mail aste@fallco.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 19 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Giovanni BERIONNE