



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA STEFANIA MEROLA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 1039/2021 R.G.E.**  
**CUI È RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA N. 1196/2022 R.G.E.**

**Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Roma S.r.l.**  
**Tel. 0683751500 Fax 0683751580**  
**Mail: [immobiliare@ivgroma.it](mailto:immobiliare@ivgroma.it)**



**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**SECONDO ESPERIMENTO**  
**LOTTI N. 38-39-41-43-44**

L'Avv. Barbara Schepis, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 17.02.2025,

**AVVISA CHE**

presso la sala aste del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L., sita in Roma, via Lucrezio Caro n. 63, piano III°, e tramite il portale dello stesso [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), **il giorno 17 settembre 2025 alle ore 14:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la



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

dei seguenti beni

**LOTTO 38**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di un vano magazzino** sito nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra); l'accesso all'immobile in oggetto è garantito da un cancello pedonale in materiale metallico al civico 30 di Via Gaudenzio Fantoli che immette in una rampa che scende e conduce al piano S1.

**Consistenza:** L'immobile in questione ha una superficie convenzionale complessiva di mq. 95,00 ed è composto da un ambiente di forma irregolare dotato di un accesso a doppio battente, tre infissi apribili in materiale metallico (che affacciano sull'area esterna della rampa) e da un bagno; internamente il magazzino è collegato al sottonegozio (foglio 798 p.lla 258 sub.3) di cui al lotto n.43 oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva.

**Confini:** sottonegozio del lotto 43 della presente procedura, cantine nn. 6-7-8-16 bis della scala B, salvo altri più precisi confini.



**Dati catastali:** L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4, Cat. C/2, classe 2, cons. mq. 94, superficie catastale mq. 98, rendita € 305,85, piano S1.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto allo stato dei luoghi; si rinvia, sul punto, all'elaborato peritale in atti.

**Conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Le due palazzine A-B, di cui l'immobile in oggetto è parte, risultano edificate dalla società esecutata giusto progetto prot. 27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n. 2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot. 18696/1962, a seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot. 52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n. 9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971.

È stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito, essendo state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile risulta accorpato al piano S1 al sottonegozio del limitrofo lotto n. 43 attraverso un'apertura nel muro divisorio; sono presenti due gradini e un pianerottolo che conducono al bagno (identificato come cantina nel progetto); apertura vano porta per accedere al bagno e tamponatura porta cantina; l'accesso all'immobile è stato trasformato in finestra; è stata realizzata un'ulteriore finestra; sono graficizzate delle scale che conducono ad un ingresso interno (corpo scala B), allo stato dei luoghi assenti.

Sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità, il cui costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima, unitamente a quelli per la legittimazione urbanistico-edilizia.

Occorrerà, inoltre, ripristinare le due unità immobiliari (lotto 37 e lotto 43) attraverso la tamponatura della porta che unisce i due locali commerciali al piano S1, nonché ripristinare lo status quo ante dei luoghi attraverso lo smontaggio/smaltimento dei sanitari; il tutto, a cura e spese del futuro aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nel valore finale di stima dell'immobile.

Si fa espresso ed integrale rinvio al paragrafo "regolarità edilizia" dell'elaborato peritale in atti, concernente il presente lotto, da intendersi qui richiamato e trascritto.

**Formalità pregiudizievoli non cancellabili:** Sussiste trascrizione di contratto preliminare di compravendita trascritto in data 12.07.2021 al n. 64581 Reg. Part., con cui la società esecutata ha promesso di vendere a terzi l'immobile oggetto della presente esecuzione.

**Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo.** Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Stato occupativo:** L'immobile in oggetto si trova nella disponibilità della Procedura; in particolare, è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura della serranda di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34 che costituisce l'accesso al lotto 43 collegato, al piano S1, al lotto de quo.

**Regime fiscale:** Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *bis* del D.P.R. 633/1972, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque (5) anni; pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

**al valore d'asta di Euro 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)**  
**offerta minima Euro 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (euro duemila/00)**

### **LOTTO 39**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di un negozio** sito nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra); l'immobile in oggetto si trova nell'edificio di destra.

**Consistenza:** Il negozio, in pessime condizioni di uso e manutenzione, è situato all'angolo tra Via Federico Jorini e Via Gaudenzio Fantoli ha accesso dal civico 28 di Via Federico Jorini ed è composto da un ambiente di forma irregolare dotato quattro vetrine e una scala che conduce al piano inferiore; quest'ultimo, della stessa forma del piano superiore, è composto da quattro vani, due bagni e un disimpegno. Il tutto, per una superficie lorda complessiva di mq. 118,50.

**Confini:** Il negozio al piano terra confina con il lotto n.40 (f.978 p.la 258 sub.1), il lotto n.43 (f.978 p.la 258 sub.3) della presente procedura esecutiva, il vano scala (scala B), distacchi su Via Federico Jorini e Via Gaudenzio Fantoli, salvo altri più precisi confini.

Il sottonegozio al piano S1 confina con i sottonegozi dei lotti 40 (f.978 p.la 258 sub.1) e n.43 (f.978 p.la 258 sub.3) della presente procedura peritale, il vano scala (scala B), distacchi su intercapedine su due lati, salvo altri più precisi confini.

**Dati catastali:** L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4, Cat. C/1, classe 3, cons. mq. 72, superficie catastale mq. 115, rendita € 1952,21, piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto allo stato dei luoghi; si rinvia, sul punto, all'elaborato peritale in atti.

#### **Conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Le due palazzine A-B, di cui l'immobile in oggetto è parte, risultano edificate dalla società esecutata giusto progetto prot. 27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n. 2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot. 18696/1962, a seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot. 52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n. 9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971.

È stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito, nel quale il negozio risultava unica unità immobiliare sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale (lotto n.43 oggetto della presente procedura esecutiva).

Sono stati realizzati lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni: demolizione e ricostruzione del bagno esistente; realizzazione di un secondo bagno; alcune finestre hanno dimensioni diverse; realizzazione

tramezzi a creare nuovi vani; realizzazione ripostiglio sotto le scale; realizzazione del muro divisorio tra il lotto de quo (39) e il lotto 43 sia al piano Terra che al piano S1.

Sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità, il cui costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima, unitamente a quelli per la legittimazione urbanistico-edilizia.

Si fa espresso ed integrale rinvio al paragrafo "regolarità edilizia" dell'elaborato peritale in atti, concernente il presente lotto, da intendersi qui richiamato e trascritto.

**Formalità pregiudizievoli non cancellabili:** Sussiste trascrizione di contratto preliminare di compravendita trascritto in data 12.07.2021 al n. 64581 Reg. Part., con cui la società esecutata ha promesso di vendere a terzi l'immobile oggetto della presente esecuzione.

**Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo.** Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Stato occupativo:** L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutata, persona giuridica, ed è in corso di liberazione.

**Regime fiscale:** Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *bis* del D.P.R. 633/1972, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque (5) anni; pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

**al valore d'asta di Euro 120.000,00 (euro centoventimila/00)  
offerta minima Euro 90.000,00 (euro novantamila/00)**

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

## **LOTTO 41**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di un vano magazzino** (catastalmente negozio) sito nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.15/17, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina al civico 15.

**Consistenza:** L'immobile in questione, in scarse condizioni di manutenzione ed uso ed è costituito da un unico ambiente di forma irregolare al piano terra, con scala che conduce al piano inferiore, a sua volta composto da un ampio ambiente, un antibagno e un bagno; il tutto, per una superficie convenzionale complessiva di mq. 88,50.

Il negozio de quo risulta fuso sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 della stessa Via Ferdinando Fuga, tuttavia non oggetto della presente esecuzione.

**Confini:** Il negozio al piano terra confina con altro appartamento denominato "casa del portiere", con locale commerciale con accesso dal civico 21 di Via Federico Jorini, con vano scala (scala A), con distacchi su Via Federico Jorini, salvo altri più precisi confini. Il sottonegozio al piano S1 confina con il lotto n.42 (f.978 p.lla 257 sub.22) della presente

esecuzione, con sottonegozio del civico 21 di Via Federico Jorini, con vano scala (scala A), con distacchi su intercapedine, salvo altri più precisi confini.

**Dati catastali:** L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4, Cat. C/1, classe 4, cons. mq. 53, superficie catastale m. 88, rendita € 1672,44, piano T-S1.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto allo stato dei luoghi; si rinvia, sul punto, all'elaborato peritale in atti.

**Conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Le due palazzine A-B, di cui l'immobile in oggetto è parte, risultano edificate dalla società esecutata giusto progetto prot. 27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n. 2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot. 18696/1962, a seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot. 52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n. 9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971.

È stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito, essendo state riscontrate le seguenti difformità: al piano terra, demolizione del tramezzo divisorio con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 (non oggetto della presente esecuzione); apertura di una porta di collegamento con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 (non oggetto della presente esecuzione) al piano S1; al piano terra è stata tamponata dall'interno la vetrina del civico 17 (graficizzata come accesso); al piano S1 è stato realizzato un antibagno, al piano S1 sono state tamponate 2 finestre.

Sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità, il cui costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima, unitamente a quelli per la legittimazione urbanistico-edilizia.

Occorrerà inoltre ripristinare le due unità immobiliari attraverso la ricostruzione del tramezzo che separava i due locali commerciali al piano terra e la tamponatura della porta al piano S1, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si fa espresso ed integrale rinvio al paragrafo "regolarità edilizia" dell'elaborato peritale in atti, concernente il presente lotto, da intendersi qui richiamato e trascritto.

**Formalità pregiudizievoli non cancellabili:** Sussiste trascrizione di contratto preliminare di compravendita trascritto in data 12.07.2021 al n. 64581 Reg. Part., con cui la società esecutata ha promesso di vendere a terzi l'immobile oggetto della presente esecuzione.

**Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo.** Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Stato occupativo:** L'immobile in oggetto si trova nella disponibilità della Procedura; in particolare, è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura.

**Regime fiscale:** Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *bis* del D.P.R. 633/1972, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque (5) anni; pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

**al valore d'asta di Euro 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**  
**offerta minima Euro 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (euro tremila/00)**

### **LOTTO 43**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di un negozio** sito in Roma, Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T-S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra); l'immobile de quo si trova nell'edificio di destra, il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli.

**Consistenza:** Il negozio al piano terra è composto da un ambiente di forma irregolare, bagno e scale che conducono al piano inferiore; il piano S1 è composto da un unico ambiente di forma irregolare.

Il negozio de quo risulta fuso al piano S1 con il limitrofo lotto 38 (locale magazzino) oggetto della presente esecuzione. L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione ed ha una superficie convenzionale complessiva di mq. 81,00.

**Confini:** Il negozio al piano terra confina con l'interno 1 della scala B, il lotto 39 (f.978 p.lla 258 sub.2), chiostrina condominiale, distacchi su Via Gaudenzio Fantoli e rampa che conduce al piano S2, salvo altri più precisi confini. Il sottonegozio al piano S1 confina con il lotto n.38 (f.978 p.lla 258 sub.21) e il lotto n.39 (f.978 p.lla 258 sub.2) della presente esecuzione, distacchi su intercapedine, salvo altri più precisi confini.

**Dati catastali:** L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4, Cat. C/1, classe 4, cons. mq. 52, superficie catastale mq. 72, rendita € 1640,89, piano T-S1.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto allo stato dei luoghi; si rinvia, sul punto, all'elaborato peritale in atti.

### **Conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Le due palazzine A-B, di cui l'immobile in oggetto è parte, risultano edificate dalla società eseguita giusto progetto prot. 27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n. 2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot. 18696/1962, a seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot. 52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n. 9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971.

È stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito, essendo state riscontrate le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:** demolizione tramezzo che divideva anti bagno e bagno; realizzazione tramezzo che separa il lotto 39 dal negozio de quo; realizzazione scala che collega i due livelli in posizione diversa.

**PIANO S1:** apertura di una finestra che affaccia sull'intercapedine e riduzione delle dimensioni di due finestre; apertura di un vano porta di collegamento con il limitrofo lotto 38 (magazzino

con accesso dal civico 30 di Via Gaudenzio Fantoli); realizzazione del tramezzo che divide lotto 39 dal sottonegozio de quo.

Sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità, il cui costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima, unitamente a quelli per la legittimazione urbanistico/edilizia.

Occorrerà, inoltre, ripristinare le due unità immobiliari (lotto 38 e lotto 43) attraverso la tamponatura della porta al piano S1, sempre a cura e spese della parte acquirente.

Si fa espresso ed integrale rinvio al paragrafo "regolarità edilizia" dell'elaborato peritale in atti, concernente il presente lotto, da intendersi qui richiamato e trascritto.

**Formalità pregiudizievoli non cancellabili:** Sussiste trascrizione di contratto preliminare di compravendita trascritto in data 12.07.2021 al n. 64581 Reg. Part., con cui la società esecutata ha promesso di vendere a terzi l'immobile oggetto della presente esecuzione.

**Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo.** Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Stato occupativo:** L'immobile in oggetto si trova nella disponibilità della Procedura; in particolare, è stato messo in sicurezza attraverso il serramento dei tubolari danneggiati della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34.

**Regime fiscale:** Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *bis* del D.P.R. 633/1972, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque (5) anni; pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

**al valore d'asta di Euro 80.000,00 (euro ottantamila/00)  
offerta minima Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.000,00 (euro tremila/00)**

#### **LOTTO 44**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di un magazzino (catastalmente autorimessa)** sito in Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastalmente Via Federico Jorini n.13 - Via Gaudenzio Fantoli n.34), piano S2, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra); l'immobile de quo è situato al piano S2 ed occupa entrambe le scale, con accesso esterno attraverso il cancello carrabile in materiale metallico al civico 28 di Via Gaudenzio Fantoli che immette sulla rampa che scende al piano S2; ovvero attraverso il cancello carrabile in materiale metallico accanto al civico 13 di Via Federico Jorini che immette sulla rampa che scende al piano S2.

**Consistenza:** L'immobile, in pessime condizioni di manutenzione e di uso, è composto da vari ambienti delimitati da tramezzi e da un soppalco raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente; ha una superficie convenzionale complessiva di mq. 1291,00.

**Confini:** Il magazzino (catastalmente autorimessa) confina con la rampa proveniente da Via Gaudenzio Fantoli n.28, area esterna, scala pedonale che conduce al lotto n.42, distacchi su Via Gaudenzio Fantoli, altra proprietà, salvo altri più precisi confini.

**Dati catastali:** L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 798, part. 257 sub 23, graffata con part. 648 e con part. 258 sub 22, via Federico Jorini n. 13, via Gaudenzio Fantoli n. 34, zona cens. 4, categoria C/6, classe 1, cons. mq. 890, superficie catastale mq. 890, rendita € 2895,78 piano S2.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto allo stato dei luoghi; si rinvia, sul punto, all'elaborato peritale in atti.

**Conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Le due palazzine A-B, di cui l'immobile in oggetto è parte, risultano edificate dalla società esecutata giusto progetto prot. 27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n. 2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot. 18696/1962, a seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot. 52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n. 9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971.

È stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa, diversa distribuzione degli spazi interni nonché modifiche ai prospetti. Nel progetto, infatti, l'immobile è assentito come magazzino mentre in catasto è un garage.

Le difformità riscontrate dall'esperto sono le seguenti: realizzazione tramezzi a creare vani; realizzazione soppalco e scala per accedervi; realizzazione della centrale termica con dimensioni e forma differenti; realizzazione del magazzino (catastalmente autorimessa) con dimensioni minori rispetto al progetto; nel progetto l'accesso carrabile è solo da Via Federico Jorini, allo stato è anche da Via Gaudenzio Fantoli; modifica del prospetto attraverso apertura e chiusura finestre.

Sarà a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile la presentazione di una S.C.I.A., il cui costo è stato decurtato dal prezzo finale di stima, unitamente a quelli per la legittimazione urbanistico/edilizia.

Occorrerà, inoltre, ripristinare le due unità immobiliari (lotto 38 e lotto 43) attraverso la tamponatura della porta al piano S1, sempre a cura e spese della parte acquirente.

Si fa espresso ed integrale rinvio al paragrafo "regolarità edilizia" dell'elaborato peritale in atti, concernente il presente lotto, da intendersi qui richiamato e trascritto.

**Formalità pregiudizievoli non cancellabili:** Sussiste trascrizione di contratto preliminare di compravendita trascritto in data 12.07.2021 al n. 64581 Reg. Part., con cui la società esecutata ha promesso di vendere a terzi l'immobile oggetto della presente esecuzione.

**Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e opponibile rispetto a quest'ultimo.** Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Stato occupativo:** L'immobile in oggetto si trova nella disponibilità della Procedura ve; in particolare, è stato sottoposto ad attività di bonifica ed è stato messo in sicurezza attraverso la posa in opera di una catena cementata completa di lucchetto corazzato sulla porta a doppio battente in materiale metallico. Inoltre, è stato ripristinato il cancello su Via Federico

**Jorini snc (accanto al civico 13) e messo in sicurezza attraverso l'apposizione di un'ulteriore catena cementata completa di lucchetto corazzato.**

**Regime fiscale:** Ai fini fiscali si dà atto che trattasi di cessione di immobile abitativo rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 8 *bis* del D.P.R. 633/1972, la cui edificazione è stata ultimata da oltre cinque (5) anni; pertanto, l'operazione sarà esente, salvo l'eventuale esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA che la società esecutata / cedente potrà esercitare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile.

Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

**al valore d'asta di Euro 504.000,00 (euro cinquecentoquattromila/00)**

**offerta minima Euro 378.000,00 (euro trecentosettantottomila/00)**

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

**Euro 10.000,00 (euro diecimila/00)**

## DETERMINA

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

[A]

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

<sup>1</sup>

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

#### Art. 13

##### MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

#### Art. 14

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

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

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

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

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

#### Art. 15

##### MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (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<sup>3</sup>.

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

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

<sup>2</sup> 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>.

<sup>3</sup> 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;

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<sup>4</sup>;
- 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<sup>5</sup>;
- 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 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

<sup>4</sup> 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.

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

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>

#### **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.

#### **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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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<sup>7</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);

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

d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

#### AFFIDA

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

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

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

<sup>7</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>8</sup>;

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

#### AUTORIZZA

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

#### R E N D E   N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)

<sup>8</sup> Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicom srl.it](mailto:info.roma@edicom srl.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it))

con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della pubblicità e \[www.tribunale.roma.it\]\(http://www.tribunale.roma.it\)](http://dei.gestori.della.pubblicita.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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

## I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di help desk 0444/346211, a mezzo mail [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 17 giugno 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Barbara Schepis