

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA****SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA BIANCA MARIA FERRAMOSCA****PROCEDURA ESECUTIVA N. 1183/2021 R.G.E. E N. 1020/2024 R.G.E. RIUNITE****Custode Giudiziario:** Istituto Vendite Giudiziarie di Roma – Tel- TEL 06/89569801PEC: ivgroma@associazioneivg.legalmail.itMail: pvp@visiteivgroma.it**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****1° ESPERIMENTO**

L'Avv. Aldo Cimmino, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 7 luglio 2026,

AVVISA CHE

presso il Portale delle vendite telematiche ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sita in Roma, viale delle Milizie n. 8, piano terra, e tramite il portale dello stesso www.astetelematiche.it il giorno **9 dicembre 2026 alle ore 13.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà sul seguente compendio immobiliare: appartamento, cantina e stanza di servizio ubicati in Roma, via dei Monti Parioli n. 32, scala A, interno 12, piano 4-5-S1- L'appartamento, posto ai piani quarto e quinto con accesso dal piano quarto, è catastalmente composta come segue:

- al piano quarto da ingresso, ripostiglio, salone con terrazzo, scala di collegamento interna, soggiorno, spazi distributivi, cucina con dispensa, tre bagni, due camere, boudoir, terrazza e veranda chiusa;
- al piano quinto da salone, bagno, terrazza, spazio distributivo, ripostiglio, due magazzini, bagno e camera con bagno. Detto piano presenta, relativamente alle caratteristiche plano-altimetriche, una configurazione non omogenea del livello, nonché porzioni interessate dalla falda inclinata della copertura e caratterizzate da altezze interne variabili

Sono pertinenze dell'appartamento la stanza di servizio identificata al n. 32, posta al piano S1, composta catastalmente da un unico ambiente con bagno, e la cantina identificata al n. 15, posta al piano S1, composta catastalmente da un unico ambiente.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 546, particella 8, subalterno 12, categoria A/2, consistenza 17 vani, superficie catastale totale 495 mq, rendita € 6.189,74,

L'appartamento, interno 12, confina con distacco condominiale, distacco su via dei Monti Parioli, appartamento interno 11, vano scala A di pertinenza condominiale e distacco condominiale per accesso ai box, salvo altri; la stanza di servizio, interno 32 al piano S1, confina con corridoio di proprietà condominiale per l'accesso al bene e con altre stanze di servizio n. 31 e n. 33, salvo altri; la cantina, n. 15 al piano S1, confina con cantina n. 14, corridoio funzionale al raggiungimento delle diverse cantine e cantina n. 16, salvo altri;

garage ubicato in Roma, via dei Monti Parioli n. 32B, interno A3, piano S2, composto da un unico ambiente, dotato di serranda metallica elettrica.



E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 546, particella 8, subalterno 31, zona censuaria 3, categoria C/6, superficie catastale 21 mq, rendita € 199,56, Confina con proprietà condominiale per accesso ai box, garage interno A/2 e A/4, corridoio funzionale al raggiungimento dei diversi box posti al piano S2, salvo altri.

L'edificio, di cui è parte il compendio sopra descritto risulta costruito in virtù licenza n. 510 del 14/03/1953 (progetto N. 24340/1951 - progetto in variante N. 56241/1952) e licenza n. 577 del 26/03/1952 (progetto in variante 4664/1952) nonché successiva licenza n. 2546 del 24/10/1953 (progetto N. 19376/1953)

E' stato certificato il collaudo della struttura in data 13/12/1952 - sottoscritto dalla prefettura di Roma al n. 1932 il 14/09/1955.

È stata rilasciata la licenza di abitabilità n. 1136 del 23/09/1955 (domanda di abitabilità 6196/1954).

Successivamente è stata presentata domanda di condono 86/54345/0 per la realizzazione degli abusi relativi alla realizzazione della veranda sul retro (struttura in alluminio) e dell'ampliamento di circa 20 mq di una parte della zona giorno (struttura realizzata in muratura con copertura non praticabile). È presente concessione n. 34790 per 30,44 mq del 30/05/1997.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in particolare l'elaborato peritale rileva le seguenti difformità:

“Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ...

A. Appartamento piano quarto:

- a. Nel ripostiglio alla destra dell'ingresso è presente una finestra non riportata in planimetria;
- b. Nel salone la parete perimetrale fra le due finestre principali, in parte è a tutta altezza, in parte è un muretto su cui poggia una finestra;
- c. Esternamente sul terrazzo la porzione di parete esterna verso lo spigolo libero è minore di quanto riportato;
- d. Nel soggiorno alla sinistra della scala che porta al piano superiore, risulta ringrossata la parete su cui sorge un camino non riportato nella planimetria;
- e. Nella cucina è presente una parete di cartongesso a chiudere parzialmente la scala a chiocciola che conduce al piano superiore, la dispensa presenta una chiusura parziale nella zona d'ingresso;
- f. La camera di fronte la cucina è stata suddivisa in due camere distinte, di cui una è dotata di piccola cabina armadio ricavata dal ripostiglio che prima si apriva verso il corridoio;
- g. E' presente nel corridoio una parete dotata di portoncino interno;
- h. Nella camera successiva è presente una parete di circa 2,52 m che divide la zona notte da una porzione cabina armadio;
- i. Per accedere al boudoir è stata realizzata una parete con porta non rappresentata;
- j. Nel boudoir è presente un ringrosso della parete e armadiature a muro non rappresentate;
- k. La veranda chiusa esterna accessibile dal terrazzo è divisa in un ambiente principale ed un locale sauna;

B. Appartamento al piano quinto:

- a. Il wc posto a fianco della scala di accesso non è presente, analogamente alla parete riportata internamente che è stata sostituita dalla realizzazione di un armadio a muro – dal punto in cui sorgeva la parete verso l'interno;
- b. il salone risulta diviso in due ambienti:
- c. il primo ambiente è adibito a camera e presenta un'armadiatura a muro non rappresentata e risulta presente una sagoma a sezione ridotta della parete a confine fra salone e la camera stessa (precedente ubicazione di una porta probabilmente);
- d. nel disimpegno è presente un armadio a muro;
- e. nella camera è presente un armadio a muro e un ringrosso, non è presente lo spazio in corrispondenza del wc, che invece ingloba internamente tale superficie;
- f. il servizio ha quindi dimensioni maggiori di quanto rappresentato ed è stata realizzata una finestra non riportata in planimetria;
- g. il disimpegno è diviso dal locale magazzino per mezzo di una parete non riportata;



h. la dimensione del terrazzo di pertinenza nelle disponibilità dei proprietari è minore rispetto a quanto riportato nell'atto di acquisto del 1959.

C - Stanza di Servizio n 32 piano S1

Si specifica che vi è una difformità identificativa sulla planimetria catastale in quanto la sagoma rappresentata graficamente è la stanza di servizio n 32 mentre viene identificata con la cantina n 15, sono errati anche i confini indicati in quanto sono riportati i confini della cantina n 15. La stanza di servizio ha destinazione d'uso di abitazione. Seguono le difformità riscontrate sulla stanza di servizio: a. La sagoma del locale wc è diversa da quanto rappresentato;

b. Non sono presenti due finestre separate ma una unica all'interno del wc.

D.- Cantina n. 15 piano S1

a. La cantina risulta conforme alla planimetria presente all'interno dell'atto di acquisto del 1956 – non è presente alcuna planimetria catastale di riferimento.

Bene N° 2 Garage

Non è stato possibile verificare la corrispondenza con la planimetria catastale in quanto non risulta depositata. Effettuando ulteriori ricerche è stato possibile però constatare che quanto rilevato e quindi depositato con un nuovo accatastamento è conforme a quanto presente nell'atto di acquisto del 1956"

Lo stato dei luoghi non è altresì conforme ai titoli edilizi sopra citati e relativi grafici di progetto.

Per le suddette difformità si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA

Il compendio immobiliare è censito nella carta per la qualità del PRG vigente tra edifici e complessi edilizi moderni – opere di rilevante interesse architettonico o urbano (progettisti ***) con la

conseguenza che per eventuali opere di rilevanza sia esterna sia interna è necessario richiedere il parere preventivo della sovrintendenza capitolino ex art 16 delle NTA del PRG vigente.

L'esperto ha altresì accertato che con l'atto di compravendita a rogito Notaio Tito Staderini del 17.03.1959 (rep 23306 racc 22300) l'esecutato ha acquistato una porzione di terrazzo posta al piano superattico (piano V) della superficie di 15,00 mq; all'attualità risultano nella disponibilità dell'esecutato solo 6,25 mq, i restanti 8,75 sono nella disponibilità del confinante (le due parti del terrazzo sono delimitate da una divisione metallica) Quest'ultima porzione di terrazzo, nella disponibilità del confinante, non risulta rappresentata né nella suddetta documentazione del condono né nella suddetta documentazione catastale.

La stanza di servizio n.32, sita al piano S1, risulta oggetto di contratto di locazione ad uso non abitativo, opponibile alla procedura avente durata di sei anni dal 01.05.2022 e tacito rinnovo per ulteriori 6 anni.

L'appartamento, la cantina ed il garage sono in corso di liberazione.

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

al valore d'asta di Euro 2.750.000,00 (duemilionesettecentocinquantamila/00)

offerta minima Euro 2.062.500,00 (duemilionesessantaduemilacinquecento/00)

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

Euro 20.000,00 (ventimila/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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 comma 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@giustiziacerit.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti suindicati.

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.

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 essendo 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 nel presente avviso;
- 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, nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni;
- 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 del codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai suddetti documenti, 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 c.d. condizione di reciprocità;
- 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, 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 PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta;



- 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 e della procura attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e 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 e ogni altra dichiarazione richiesta, effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica; la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, IBAN IT83P0832703399000000310104, con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'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 G.E. 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 clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato dalla banca ricevente e, se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua, ciò costituirà 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. Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo con le credenziali personali trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non potrà 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 dell'offerta più alta, con durata di 24 ore a partire dal suo inizio e con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il termine cada di sabato o in giorno festivo. Durante la gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso, 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, così da consentire agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti. 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 sarà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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 disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, ovvero, in difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, comma 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 prezzo e delle spese, soggetto a sospensione nel periodo feriale, sarà 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 prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine massimo.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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, oppure trasmettendo 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 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 sarà fatto a favore del creditore. 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 al punto successivo, 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, termine soggetto a sospensione nel periodo feriale.
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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., come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente; 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. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo 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 D.M. n. 227/2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al saldo prezzo; il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione e l'eventuale condanna ex artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO



1. Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, necessarie e aggiornate per consentire al medesimo professionista 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, comma 4, c.p.c., il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., 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.
3. Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario, mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali trattati e alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette trasmesse alla U.I.F.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
- b) dal custode mediante pubblicazione dell'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 della vendita sul sito internet del gestore della vendita nominato, nonché sul sito www.tribunale.roma.it;
- c) dal custode mediante pubblicazione della documentazione 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 sintetico e riassuntivo della descrizione dell'immobile posto in vendita, del valore d'asta e dell'offerta minima, con indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo.

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte alla società nominata gestore della vendita, la quale dovrà provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi, alla pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza e dell'elaborato peritale sul proprio sito internet, su quello degli altri gestori in rotazione presso l'Ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma, nonché, nei modi e nei tempi indicati, sui siti Casa.it e Idealista.it tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

DISPONE

che il Custode, verificata la procedibilità dell'azione esecutiva e 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 dell'avviso di vendita del delegato e degli allegati, assicurando 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 in tempo utile per il deposito dell'offerta, precisando lo stato occupativo dell'immobile, gli eventuali oneri condominiali 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 che da remoto garantisce 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 l'anonimato degli interessati. Dovrà comunque essere garantito l'accesso personale al bene a chi lo richieda.

PONE

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.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche urbanistici, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; 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;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e su 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.

AVVERTE

- 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 di 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 artt. 571 e 580 c.p.c.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e al deposito dell'offerta al numero di help desk 0586/20141, a mezzo mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it o presso la sala d'aste sopra indicata.

Roma, 22 luglio 2026

Il Professionista Delegato



