



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 133/2024 R.G.E.
(a cui è riunita la R.G.E 945/2022)
CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA SRL
TEL. 06.83.75.15.00 – FAX. 06.83.75.15.80

MAIL: immobiliare@ivgroma.it – PEC: ivgroma@associazioneivg.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. Dora La Motta, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza del 26/11/2025

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Edicom Finance srl. sita in Roma. Viale Giulio Cesare n. 51/A - 1° piano. sc. A. int. 1 e tramite il portale dello stesso www.garavirtuale.it – il giorno – 6/7/2026 alle ore 11:00, 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 su porzione immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), quartiere Axa (Municipio X), Via Eschilo 149, e precisamente:

Villino dislocato su quattro livelli (piani: T-1-2-S1) collegati da una scala interna e contraddistinto con il numero interno 3 (catastalmente interni 7 e 11) composto da complessivi 8 (otto) vani catastali con annessa corte esclusiva; confinante con giardini distinti al foglio 1113 particella 2641, particelle 1737 - 2656 - 2665 - 2661, salvi altri e diversi confini.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1113, particelle 2657 e 2666 (graffate) subalterni 505 e 503** (graffati, già foglio 1113, particelle graffate 2657, sub. 502 e 2666, sub. 502), Via Eschilo n. 149, interno 7, piano T-1-2-S1, categoria A/7, classe 8, zona censuaria 6, vani 8, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita euro 2.272,41.

Box al piano seminterrato di circa 18 (diciotto) metri quadrati, confinante con particelle 2666 e 2657 graffate, subalterni 503 e 505 graffati e spazio di manovra di proprietà condominiale, salvo altri e diversi confini.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1113, particella 2657, subalterno 504**, Via Eschilo n. 149, piano T, interno 3, categoria C/6, classe 12, zona censuaria 6, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita euro 72,51;

Box al piano terra di circa 16 (sedici) metri quadrati, confinante su tre lati con particella 2666, giardino di pertinenza del villino e su un lato con la particella 2641, giardino di pertinenza dell'edificio adiacente, salvo altri e diversi confini.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1113, particella 2657, subalterno 503**, Via Eschilo n. 149, piano T, interno 3, categoria C/6, classe 12, zona censuaria 6, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 64,45.



Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, nonché diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni all'intero fabbricato di cui fa parte la sopra descritta porzione immobiliare, a norma di legge e convenzione, compreso anche il diritto di occupare due posti auto all'aperto nella zona condominiale, contraddistinti con il numero 3 (tre) e con accesso da passo carrabile di Via Eschilo, confinanti con posto macchina n. 2 e zona condominiale su più lati.

La porzione immobiliare in esame è stata realizzata in virtù di licenza edilizia n. 1105 rilasciata dal Comune di Roma il 29/7/1976 e successiva voltura del 7/12/1978 n. 51211 e variante in corso d'opera dell'11/10/1979 n. 2018/C.

Risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 01394, prot. 33716 del 21/5/1987, riguardante l'ampliamento di 8 mq di superficie residenziale (l'ingresso al piano terra) e 30 mq di superficie non residenziale (il ripostiglio realizzato nell'area del giardino) e il box al piano interrato, non ancora rilasciata.

È stata inoltre presentata Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) prot. 65080 del 17/7/2007 per la realizzazione della piscina, nonché SCIA in accertamento di conformità prot. n. 42818 del 19/4/2017, con cui è stato realizzato lo stenditoio al piano seminterrato ed il bagno al piano terra. Come descritto in perizia il compendio sopra indicato si compone di tre beni:

- 1) un edificio principale su 4 (quattro) piani con destinazione abitazione (piano terra e primo), cantina (piano seminterrato) e soffitta (piano secondo). Completa la proprietà un giardino caratterizzato da aree in parte a verde, in parte pavimentate ed una grande piscina. Superficie convenzionale complessiva: 164,05 mq (ragguagliata con aree scoperte);
- 2) un box auto avente ingresso carrabile dall'area antistante l'ingresso al comprensorio attraverso gli spazi comuni del condominio, ma collegato internamente con i locali ubicati al piano seminterrato. Superficie convenzionale complessiva: 10,50 mq;
- 3) un piccolo manufatto (ripostiglio) presente in giardino con destinazione box auto. Superficie convenzionale complessiva: 9,50 mq.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria e ai titoli edilizi per le seguenti difformità:

- a) con riguardo al villino (perizia bene 1) è stato accertato che il balcone ubicato al secondo piano presenta una forma ad L anziché quadrata, la stanza con destinazione stenditoio ospita in realtà un'ampia cucina, l'ambiente con destinazione cantina è utilizzato e rifinito come soggiorno - sala hobby ed all'interno di quello con destinazione lavanderia è stato realizzato un bagno. Il piano secondo, con destinazione soffitta, comprende invece due stanze ed un bagno;
- b) con riferimento al box distinto al foglio 1113, particella 2657, subalterno 504 (piano S1 - perizia bene 2), la serranda di accesso è stata realizzata da parete a parete senza avere una parte di muro sulla destra;
- c) mentre per il box distinto al foglio 1113, particella 2657, subalterno 503 (piano Terra - perizia bene 3), la serranda di accesso non è stata realizzata ed al suo posto sono presenti una porta, una finestra e una fascia di mattonelle in vetrocemento. Rispetto a tale bene si segnala che tra la documentazione reperita dal perito presso i pubblici uffici non è stata individuata alcuna richiesta di mutamento di destinazione d'uso da ripostiglio a box. Il manufatto, inoltre, ha costituito oggetto di lavori non ultimati. L'accesso è consentito da una porta da appartamento e non da una saracinesca carrabile, inoltre la porzione antistante la porta d'ingresso è caratterizzata da gradini. Internamente si presenta piastrellato sia a pavimento che a rivestimento e caratterizzato da una vasca incassata a pavimento, ma non risulta chiaro il tipo di utilizzo previsto in quanto i lavori risultano sospesi da tempo.

Precisa l'esperto stimatore che, sebbene il condono relativo all'ampliamento del villino e alla realizzazione dei due box non sia stato rilasciato, non è tuttavia trascurabile che gli elaborati grafici relativi alla DIA in accertamento di conformità prot. 65080 del 17/07/2007 e alla SCIA prot. n. 42818 del 19 aprile 2017, includono le porzioni realizzate abusivamente e oggetto di domanda condono prot. 01394 del 21/05/1987. In particolare l'elaborato grafico relativo alla DIA prot. 6508 del 17/07/2007 per la realizzazione della piscina è stato approvato in conferenza dei servizi. La successiva SCIA in accertamento di conformità (art. 37 c. 5 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08) per opere già eseguite, presentata al municipio X il 9 aprile 2017 co/42818, risulta richiesta per sanare una diversa distribuzione degli spazi interni. Considerata la particolarità della situazione, pertanto, si rimanda ai pubblici uffici per maggiori approfondimenti sulle possibili

sanatorie e/o l'eventuale riduzione in pristino di quanto non sanabile. I costi che dovessero emergere da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

Il certificato di abitabilità 18/7/1981, n. 197, non è più valido avendo il bene subito ampliamenti e modifiche. Sarà pertanto necessario richiedere un nuovo certificato compatibilmente con il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa, a cui si rimanda integralmente anche per gli oneri di regolarizzazione urbanistica che il futuro acquirente del bene dovrà eventualmente sostenere e di cui si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo finale di stima.

Si segnala che sul compendio pignorato **grava costituzione di fondo patrimoniale** del 24/3/2014 a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep. 1938/1387, trascritto il 14/4/2014 ai nn. 43977/27803 di formalità, non opponibile all'aggiudicatario vantando il creditore pignorante nella procedura rge 945/2022 garanzia ipotecaria antecedente di data 5/12/2006 iscritta ai nn. 163380/38404 di formalità, ed essendo stato tale atto dichiarato inopponibile al creditore pignorante nella procedura rge 133/2024 con sentenza n. 13426/2021 - RG n. 22739/2019 del Tribunale di Roma, annotata in data 17/11/2021 ai nn.147001/17081 di formalità.

Il compendio immobiliare, inoltre, è pervenuto all'attuale parte esecutata (non debitrice) per atto di trasferimento in ottemperanza al provvedimento di omologa degli accordi di separazione tra coniugi R.G. n. 53541/2019 omologata in data 10/2/2020 – cron. n. 3305/2020, a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep 10490/8284 del 17/10/2017 e trascritto in data 18/10/2017, ai nn. 120668/82002 di formalità, che è stato dichiarato inefficace con sentenza n. 6812/2022 – RG n. 45091/2021 del Tribunale di Roma, annotata in data 2/12/2022 ai nn. 156866/14487, in favore del creditore pignorante nella procedura rge 133/2024 consentendogli di procedere, unitamente al creditore procedente nella esecuzione rge 945/2022 e con garanzia ipotecaria di data 5/12/2006, al pignoramento contro l'attuale parte esecutata (non debitrice).

Si precisa, altresì, che sui beni immobili subastati gravano le seguenti ed ulteriori formalità:

1) trascrizione domanda giudiziale del 11/1/2017 nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 1/7/2016 ai nn. 2526/1757 (trattasi di domanda finalizzata alla dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. del sopra citato fondo patrimoniale di data 24/3/2014 a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep. 1938/1387, trascritto il 14/4/2014 ai nn. 43977/27803 di formalità);

2) trascrizione domanda giudiziale del 14/6/2019 nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 26/3/2019 ai nn. 70572/49523 (trattasi di domanda finalizzata alla dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. del sopra citato fondo patrimoniale di data 24/3/2014 a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep. 1938/1387, trascritto il 14/4/2014 ai nn. 43977/27803 di formalità, nonché del suindicato trasferimento di proprietà in capo all'attuale esecutata (non debitrice) a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep. 10490/8284 del 17/10/2017 e trascritto in data 18/10/2017, ai nn. 120668/82002 di formalità. Giudizio conclusosi, con sentenza n. 1487/2023 – RG n. 22687/2019 del Tribunale di Roma, che ha dichiarato l'inefficacia di entrambi i suddetti atti ed annotata in data 20/12/2023 ai nn. 154740/16276 e 154741/16277 di formalità);

3) trascrizione domanda giudiziale del 8/7/2019 nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 5/4/2019 ai nn. 81628/56824 (trattasi di domanda finalizzata alla dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. del sopra citato fondo patrimoniale di data 24/3/2014 a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep. 1938/1387, trascritto il 14/4/2014 ai nn. 43977/27803 di formalità. Giudizio conclusosi con la sentenza n. 13426/2021 - RG n. 22739/2019 del Tribunale di Roma - la quale ne ha dichiarato la inopponibilità in favore del creditore pignorante nella procedura rge 133/2024, annotata in data 17/11/2021 ai nn. 147001/17081 di formalità);

4) trascrizione domanda giudiziale del 21/5/2021 nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 11/5/2021 ai nn. 66087/45809 (trattasi di domanda finalizzata alla dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. del suindicato trasferimento di proprietà in capo all'attuale esecutata (non debitrice) a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep. 10490/8284 del 17/10/2017 e trascritto in data 18/10/2017, ai nn. 120668/82002 di formalità);

5) trascrizione domanda giudiziale del 28/9/2021 nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 19/7/2021 ai nn. 112845/85120 (trattasi di domanda finalizzata alla dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. del sopra citato trasferimento di proprietà in capo

all'attuale esecutata (non debitrice) a rogito Notaio Giampietro Fernando Rosario rep 10490/8284 del 17/10/2017 e trascritto in data 18/10/2017, ai nn. 120668/82002 di formalità. Giudizio conclusosi, con sentenza n. 6812/2022 – RG n. 45091/2021 del Tribunale di Roma, che ha dichiarato l'inefficacia del suddetto atto in favore del creditore pignorante nella procedura rge 133/2024, annotata in data 2/12/2022 ai nn. 156866/14487).

Le sopra indicate formalità non sono opponibili all'aggiudicatario vantando il creditore procedente nella procedura recante rge 945/2022 (riunita alla rge 133/2024) ipoteca di data antecedente sia alla costituzione del fondo patrimoniale del 24/3/2014, che del successivo trasferimento di proprietà di data 17/10/2017 (iscrizione ipotecaria del 5/12/2006 ai nn. 163380/38404 di formalità). Detti atti, inoltre, sono stati dichiarati inopponibili ed inefficaci nei confronti del creditore pignorante nella procedura rge 133/2024 (a cui è riunita la rge 945/2022) con le sentenze nn. 13426/2021 - RG n. 22739/2019 e 6812/2022 – RG n. 45091/2021 del Tribunale di Roma, annotate in data 17/11/2021 ai nn. 147001/17081 ed il 2/12/2022 ai nn. 156866/14487 di formalità, che costituiscono il presupposto del pignoramento per il quale si procede nei confronti dell'attuale esecutata (non debitrice).

Si specifica, infine, che sull'area ove il bene pignorato è stato edificato risultano trascritti due atti unilaterali d'obbligo a rogiti Notaio dott. Carlo Consoni del 15/6/1976 rep. 104394 e Notaio dott. Lorenzo Monaco del 2/4/1969 rep. n. 11148 e a favore del Comune di Roma (formalità nn. 28833/22462 del 21/6/1976 e nn. 21965/16437 del 6/4/1979), con il quale la società costruttrice si è obbligata: 1) a vincolare l'area occorrente di mq 4746,52 al servizio della progettata costruzione; 2) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 159,25 (atto del 1976) e mq 411,70 (atto del 1979), nonché a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60; 3) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano soffitte ed al piano seminterrato (garage).

Tutte le sopra elencate formalità gravanti sul compendio pignorato, compresi gli atti d'obbligo succitati, non potranno costituire oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla parte esecutata che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento).

Il tutto come meglio ed ulteriormente descritto, anche con riferimento ai vincoli/oneri condominiali esistenti sul compendio pignorato, nell'elaborato peritale in atti al quale espressamente si rinvia.

**al valore d'asta di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00)
offerta minima Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (cinquemila/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 2015¹

¹

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)**. A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

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 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.

certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015³.

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

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

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 INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

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

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

- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale **rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione **del giudice tutelare**;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc. ..., effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁶

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni BCC intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P083270339900000310104; 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.

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data

di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21

novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato⁷ nonché sul sito www.tribunale.roma.it;

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

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

AFFIDA

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

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

b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di

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

tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica⁸;

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

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

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

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

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento;

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

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

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.

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

AUTORIZZA

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

RENDE NOTO

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

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 d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.



I N F O R M A



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

Roma, 13 aprile 2026



Il Professionista Delegato
avv. Dora La Motta

