



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. GIUSEPPE LAUROPOLI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 414/2024

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA TEL. 0683751500 MAIL INFO@IVGROMA.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Elisa Serrao, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 14/01/2026

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita società Aste Giudiziarie Inlinea spa, sita in Roma, Viale delle Milizie 8 piano terra e tramite il portale dello stesso www.astetelematiche.it **il giorno 21/05/2026 alle ore 13,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

del seguente bene

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento ubicato a Roma, località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edificio "E", sc. B, int. 19, piano 5 (appartamento) e piano 6 (soprastante terrazza), Comparto "1", "Proposta B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di "Ostia Ponente".

L'appartamento è così distribuito:

p. 5: soggiorno-pranzo; cucina, stanza da letto matrimoniale con cabina armadio; bagno e balcone a livello;

p. 6: stanza di ampie dimensioni con bagno delimitata su due fronti da finestrature (ex terrazzo coperto) e terrazzo scoperto a livello.

I due livelli risultano collegati internamente da una scala con struttura metallica e pedate in legno.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1079, particella 2766, sub 58, zona censuaria 7, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, sup. cat. 80 mq, rendita euro 685,6, piano 5-6.

Confina con appartamenti nn. 18 e 20 della stessa scala B, salvo altri.

REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Il Fabbricato contenente il cespite pignorato, sulla base di quanto elencato nel titolo di provenienza, risulta edificato sulla base sei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 1247/C del 06/11/2002; prot. 18052 – 21979 anno 1998/2000.
2. Permesso di Costruire in variante n. 294 del 17/03/2004; prot. 16138, Istanza n. 40440/2003.
3. Variante in corso d'opera prot. n. 30845 del 16/05/2005.



4. Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 80136 del 21/09/2006 (su PdC n. 294/2004).

5. Domanda di Agibilità presentata al DIP. IX in data 31/03/2008 prot. n. 21029 e successive integrazioni richieste in data 22/04/2008 prot. n. 26494 (su prog. Pdc n. 294/2004, Istanza 40440/2003) NON DEFINITA/IMPROCEDIBILE.

Il tutto al Comune di Roma.

Visura fascicolo **Agibilità** prot. N. QI/2025/60633 del 20.03.2025; comunicazione del 03.04.2025 prot. QI 74706, visionato dal perito presso l'ufficio agibilità DPAU Roma Capitale in data 24.04.2025.

Dall'esame del fascicolo contenente la domanda di agibilità, risulta allegato il Progetto di Variante Edificio E Comparto 1, proposta B5 del Programma di Riqualficazione Urbana di "Ostia Ponente" art. 2 L. 179/92:

Concessione n. 1247/C del 6.11.2002 – NUOVI TIPI – Soggetto Attuatore ***

*** – Comune di Roma Dip. IX – II U.O. Progetto prot. 40440 del 2003 – tipi conforme a quanto richiesto dalla C.E. in sede centrale nella seduta del 17.10.2003; prot. Dip. IX n. 64316 del 20.10.2003.

Risposta del DPAU del 23.12.2013 prot. N. QI 125673 alla Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità prot. Dip. PAU n. 21029 del 31.03.2008:

"dall'esame della documentazione presentata essa è risultata priva del Nulla Osta del Dip. VI – U.O. 2 – Pianificazione e progettazione Generale S.C. Programmi complessi – responsabile dell'attuazione del Piano propedeutico alla presentazione della domanda del rilascio del Certificato di Agibilità. Pertanto la domanda è improcedibile ai sensi dell'art. 2, c. 1 della L. 241/1990 e s.m.i. Il presente atto costituisce chiusura del procedimento in forma semplificata".

Sarà cura del futuro acquirente procedere alla presentazione della SCAG (Segnalazione Certificata Agibilità) presso il Dip. PAU, ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità, sulla singola u.i. pignorata, previa presentazione della domanda e relativi elaborati richiesti, per il rilascio del Nulla Osta VI Dip. – U.O. 2- Pianificazione.

In data 05.06.2025 l'esperto stimatore ha effettuato l'accesso agli atti presso il Dip. PAU e non ha avuto riscontro del progetto di variante in corso d'opera prot. n. 30845 del 16.05.2005 (menzionato nell'atto di compravendita del debitore). Non risulta reperibile, in quanto alla SCIA in variante n. 30845/2005, non fece seguito il relativo titolo amministrativo. Nell'occasione, nel fascicolo era visionabile il solo progetto istanza prot. n. 40440/2003, al quale fece seguito il Permesso di Costruire in variante n. 294/2004. In data 16.09.2025 con il prot. n. QI. 185159, l'esperto stimatore ha ricevuto dal Dip. PAU Roma Capitale "Archivio Irreperibilità" la relativa attestazione di irreperibilità del progetto di variante suindicato a valere come attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma I bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'esperto stimatore ha richiesto al Municipio competente per territorio, la copia del progetto di Variante in corso d'opera prot. n. 30845 del 16/05/2005 (menzionato nell'atto di provenienza) e il Certificato di Fine Lavori prot. n. 80136 del 21/09/2006 (menzionato nell'atto di provenienza). In data 07 maggio 2025 prot. CO n. 63280 il Municipio X rispondeva all'esperto: "I documenti in possesso presso la Direzione Tecnica di codesto Municipio sono i seguenti: - Ricevuta prot. CO/80136 del 21.09.2006 Fine Lavori Conc. 294/2004. I documenti risultano non visualizzabili, in quanto la scansione degli stessi nel protocollo web è a partire dall'anno 2012 e la ricerca nei nostri archivi ha avuto esito negativo. Si informa che il numero indicato 30845/2005 non corrisponde al nostro protocollo GED per data e argomento ...omissis..."

L'esperto stimatore ha evidenziato:

- **difficoltà distributive interne:** piano 5: creazione di una cabina armadio all'interno della stanza da letto matrimoniale, ottenuta per sottrazione di superficie interna della stessa; nicchia attigua alla porta di ingresso. Dal progetto approvato tale modifica interna non risulta supportata da un progetto di variante, "presumibilmente modificata in corso d'opera".

- **abusì edilizi:** piano 6: cambio di destinazione d'uso con opere dell'originario terrazzo coperto, in una veranda tamponata con finestrate e realizzazione di un bagno; aperture del solaio per il

collegamento con il piano sottostante (5); eliminazione della scala esterna posta sul balcone del piano 5, di collegamento con il soprastante terrazzo di proprietà esclusiva.

Tali difformità, sono attualmente inquadrabili come **abusi edilizi NON sanabili** per i quali necessita la rimessione in pristino secondo il progetto approvato (PdC n. 294 del 17/03/2004, prot. 16138, Istanza n. 40440/2003).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'appartamento è parte dell'edificio condominiale "E", con parti comuni.

Regolamento di Condominio Notaio Marco De Luca di Roma, con verbale del 20/11/2006 rep. n. 28.465/14.323, registrato a Roma 3 in data 05/12/2006, allegato alla relazione peritale, che il futuro acquirente dovrà accettare obbligandosi a rispettare, unitamente alle tabelle millesimali allegate.

Per completezza delle informazioni riguardanti l'edificazione del complesso edilizio contenente il cespite pignorato, si riportano di seguito i punti salienti degli atti che ne hanno regolamentato l'edificazione stessa, e il relativo regolamento condominiale al quale ne è rigidamente sottoposto. (atti, nella loro interezza allegati alla relazione peritale).

-CONVENZIONE URBANISTICA del 22.10.2001 rep. n. 50759/10089, Trascritto a RM1 il 01.08.2002 al n. 59475 di formalità e Atto di rettifica del 12.12.2001 rep. n. 50851, Trascritto a RM 1 il 12.12.2001 al n. 60917 di formalità, entrambe a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma. Il Comparto "1" della proposta "B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di Ostia Lido Ponente, con tutti gli annessi diritti e pertinenze inerenti, nonché con tutti i patti, clausole, condizioni, obblighi e servitù attive e passive alle quali il cespite pignorato E' **OBBLIGATORIAMENTE SOTTOPOSTO**, fanno riferimento alla Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Roma e il soggetto iniziale proponente ***

, a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma del 22/10/2001 rep. n. 50759/10089, registrato a Roma il 07/11/2001 e trascritto a Roma 1 in data 01/08/2002 al n. 59475 di formalità e al successivo atto di rettifica a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma del 12/12/2001 rep. n. 50851, registrato a Roma il 20/12/2001 e trascritto a Roma 1 in data 12/12/2001 al n. 60917 di formalità. ...omissis... **art. 23 Durata della Convenzione** 1. La presente convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo. 2. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le previsioni del Progetto edilizio unitario allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dall'intero intervento in oggetto, un altro piano esecutivo. ...omissis...

-ATTO D'OBLIGO EDILIZIO del 03.10.2002, rep. 153618 Rogito n. 42886, Notaio Maurizio Misurale di Roma, trascritto in data 07/10/2002 al numero 69795 di formalità, in favore del Comune di Roma ...omissis...

Che il Comune di Roma ha subordinato alla *** , il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto d'obbligo a integrazione dell'atto d'obbligo del 11.06.2002 stipulato tra la *** (originaria proprietà) e il Comune di Roma, a rogito del Notaio Chialamberto di Roma rep. n. 51079, mediante il quale si impegnava *** a mantenere la destinazione d'uso dei locali lavatoio-essiccatoio siti al piano interrato degli Edifici A-B-E del Comparto 1 dell'intervento B5 Programma di Riqualificazione Urbana Ostia Ponente il cui Progetto presentato al Comune di Roma in data 7/4/2002 n. 21979 di protocollo è stato approvato in data 16.01.2002;

...omissis...

Che il comune di Roma ha subordinato il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto d'obbligo a integrazione dell'atto d'obbligo suindicato, mediante il quale la *** si obbliga:

-a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali lavatoio essiccatoio siti al piano coperture-torrino e dei locali cantina siti al piano interrato, a servizio degli edifici A-B-E del Comparto 1, così come riportato nella planimetria conforme a quella del Progetto approvato

Omissis....

-le obbligazioni anzidette, da trasciversi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

-ATTO D'OBLIGO EDILIZIO del 21.01.2004 rep. n. 160615, rogito n. 47292, Notaio Maurizio Misurale di Roma, trascritto a RM1 il 28/01/2004 n. 5460 R.P. e n. 7842 R.G., in favore Comune di Roma.

*contro:****

a favore: COMUNE DI ROMA

...omissis...

Che la *** è proprietaria dell'appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Roma Ostia, censito nel N.C.T. al Foglio 1079, part.lla 2669 di ha 00.14.24 e p.lla 2671 di ha 00.34.21.

Che la Società comparente ha presentato al Comune di Roma in data 30.12.2002 al n. 83004 di protocollo, in data 13.01.2003 al n. 1909 di protocollo, e in data 16.01.2003 di protocollo un Progetto di variante per la realizzazione su detto terreno di tre (3) edifici residenziali denominati A-B-E – Comparto 1 – Intervento B5 del Programma di Riqualificazione Urbana quartiere Ostia Ponente.

Che il Progetto di cui trattasi ha subordinato il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto d'obbligo edilizio mediante il quale essa Società comparente si obbliga:

1) A destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq. 1.325,35 a parcheggio private a servizio dell'edificio A; una superficie di mq. 1.524,51 a parcheggio private a servizio dell'edificio B ed una superficie di mq. 1.265,93 a parcheggio private a servizio dell'edificio E, assumendo a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere 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 60 cm., nonché a porre a dimore n. 23 alberi di Altezza non inferiore a mt. 4,50 di pertinenza del Comparto 1 – Edifici A-B-E; 2) A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti al piano terra ed al piano di copertura al servizio degli edifici A-B-E.

...omissis...

-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI Notaio Marco De Luca di Roma, del 20/11/2006 rep. n. 28465/14323, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 05/12/2006

punti salienti da accettare e rispettare:

- le norme contenute negli art. 1, 2, 3 e 4 concernenti le disposizioni generali al titolo I°;
- le norme e i patti contenuti nell'art. 6 concernente le cose comuni con le riserve a favore della Società venditrice che figurano negli articoli 7 e 41;
- le limitazioni d'uso che figurano nell'art. 9;
- le norme circa le innovazioni che figurano negli articoli 11 e 12;
- la ripartizione delle spese che figurano negli articoli 15, 16, 17 e 18 ed in particolare per ciò che concerne la contribuzione alle spese da parte della Società venditrice di cui all'art. 46;
- le norme ed i divieti derivanti dagli articoli 9, 10, 11 e 12.

In particolare si dovrà prendere atto: in conformità a detto regolamento di condominio rimane riservato all'Impresa costruttrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o a terzi da essa autorizzati, l'utilizzazione senza corrispettivo dei muri perimetrali e della copertura dell'edificio per apporre e far apporre a terzi insegne pubblicitarie anche luminose nonché antenne;

le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della Condotta fognaria a carico del condominio, giusta quanto stabilito nell'atto di servitù a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma del 3 aprile 2004 rep. n. 162148, registrato a Roma il 2 aprile 2004 al n. 000734/1V e

trascritto a Roma 1 in data 3 maggio 2004 ai numeri 28978, 28979 e 28980 di formalità, sottoscritto da tutti i proprietari degli edifici della proposta B5 – Ostia Ponente, vengono stabilite nella misura del 13,63%;

Atto di Compravendita del 30 giugno 2009 rep. n. 33860, racc. n. 178603 Notaio Marco De Luca ...omissis...

art. 3: la parte acquirente con il presente atto conferisce alla Società venditrice, che accetta, mandato irrevocabile, affinché in suo nome, vece ed interesse, oltre che nel proprio e degli altri acquirenti, costituisca, unitamente agli altri proprietari del Programma di Riqualficazione Urbana di Ostia Ponente identificato come B5, il Consorzio per la amministrazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione interne alla medesima Proposta, con facoltà di depositare lo Statuto del Consorzio e le annesse tabelle millesimali di contribuzione, nominare l'Organo Amministrativo, intervenire alle assemblee ed eventualmente modificare sia lo Statuto che le tabelle millesimali come sopra depositati. La parte acquirente prende atto che gli oneri di manutenzione sopportati dal Consorzio saranno suddivisi tra tutti i fabbricati realizzati o realizzandi della Proposta B5 con successive suddivisioni, nell'ambito di detti fabbricati tra i condomini secondo le tabelle millesimali e quindi assume pro-quota i relativi oneri, il tutto fino ad assunzione da parte del Comune di Roma delle opere di urbanizzazione oggetto della manutenzione consortile.

art. 4: La parte acquirente, in proprio e quale condomina, in virtù del presente atto, conferisce alla Società venditrice, che accetta, mandato generale: a costituire a carico o a favore del fabbricato, di parte di esso o delle aree ad esso pertinenti, e quindi sia dal lato attivo che passive, servitù di transito pedonale e carrabile con ogni mezzo, ad ogni ora del Giorno e della notte, di elettrodotto, acquedotto, di imbocco nella fognatura condominiale ed ogni altra servitù, area, di posa in opera, di appoggio di immissione di fognature ed altre canalizzazioni; ad espletare le pratiche per installare servizi nel fabbricato, assumendo impegni nei confronti degli enti erogatori dei servizi stessi e impegnandosi a subentrare, quale avente causa, nelle obbligazioni assunte senza nulla pretendere al riguardo. La parte acquirente si obbliga a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie all'esercizio delle servitù di cui sopra e delle installazioni eventualmente site al di fuori dell'area di competenza condominiale, se relative ad utenze di cui il condominio fruisca, in ragione della quota millesimale prevista dalla Tabella "A" allegata al regolamento di condominio. Per tali servitù e modificazioni eventuali, non sarà dovuto dalla Società venditrice indennizzo di sorta. La parte acquirente infine esonera la Società venditrice da qualunque responsabilità o danno che possa derivare dal non Perfetto funzionamento dell'impianto fognario se dovuto a cattivo uso del medesimo o comunque per cause derivanti da terzi e si impegna altresì a sostenere in misura 10 di 27 proporzionale alla sua quota millesimale di pertinenza le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fognatura.

art. 5: *...omissis...* Rimane espressamente attribuita alla parte acquirente ogni e qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, in merito a lavori di modifica che eventualmente venissero eseguiti nell'immobile compravenduto in epoca posteriore alla consegna.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita con i genitori.

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

al valore d'asta di Euro 191.000,00 (centonovantunomila/00)
offerta minima Euro 143.250,00 (centoquarantatreduecentocinquantomila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/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 ¹

1

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

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

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

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

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 **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

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.

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>.

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

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

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

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
- 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 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

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.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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

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

nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, 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

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

dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

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

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

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

AFFIDA

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

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

b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

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

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

DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle 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

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.asteannunci.it, www.fallcoaste.it

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.

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) 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

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@edicom srl.it); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it).

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 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;

A V V E R T E

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

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

I N F O R M A

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

Roma, li 6 febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Serrao