



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DR. CRISTINA LIVERANI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 823/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. DI ROMA S.R.L. - TEL: 06.83751500 FAX 0683751580

PEC: IVGROMA@ASSOCIAZIONEIVG.LEGALMAIL.IT



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO



L'Avv. Maria Gualtieri, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 23.01.2026,



AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. sito in Roma, Viale Giulio Cesare 51/A – 1° piano, scala A, interno 1 e tramite il portale dello stesso www.garavirtuale.it - **il giorno 24 giugno 2026 alle ore 14:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la



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

dei seguenti beni

Lotto Uno

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Roma (RM) Viale dei Promontori 40, edificio A2, scala A, interno 14, piano 3, composto da ingresso con ripostiglio, soggiorno con balcone, due camere di cui una con balcone, un bagno e una cucina, per una superficie convenzionale complessiva di 107,48 mq. L'appartamento confina con appartamento con vano scala, appartamenti interni 13 e 15, ascensore, salvo altri. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 230, sub. 14, zona censuaria 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq. escluse aree esterne 102 mq., rendita catastale euro 979,98, indirizzo: Viale dei Promontori 40 piano 3.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato



A2 e n. 374 il fabbricato B2. L'immobile non è dotato del certificato energetico / APE e non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla piantina catastale in atti. L'immobile staggito presenta una diversa distribuzione degli spazi interni derivante dalla eliminazione del ripostiglio, dalla chiusura del vano porta a confine tra entrata e corridoio, nonché dall'ampliamento a tutta parete della porta-finestra sita sulla facciata nord-est. Dette variazioni non assentite da dispositivo edilizio andranno sanate mediante SCIA in sanatoria ovvero Accertamento di Conformità, i cui costi (euro 5.300,00) sono stati portati in decremento dal valore dell'immobile. Le sanzioni per la presentazione di SCIA in sanatoria possono oscillare tra 500€ e 5.000 €, o anche di più in base alla complessità e all'aumento del valore dell'immobile derivante dagli interventi. Il costo d'istruttoria è fissato ad € 501,24. Ai diritti istruttoria si aggiunge l'oblazione di € 1.000,00 per opere interne e tre volte il costo di costruzione a seconda della tipologia dei lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo. Nel caso specifico sarà anche obbligatorio effettuare una variazione catastale dell'immobile (DOCFA) a seguito delle modifiche murarie. Sono presenti vincoli od oneri condominiali, come da Regolamento di Condominio allegato alla perizia.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi giusto contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della legge 431/1998, opponibile alla procedura, stipulato il 01/10/2014, registrato il 05/11/2014, per la durata di anni quattro dal 01/10/2014 al 30/09/2018, rinnovabile per quattro anni in caso di mancata disdetta, si è prorogato sino al 30/09/2026, con un canone mensile di € 750,00.

Formalità pregiudizievoli: due iscrizioni ipotecarie e un pignoramento da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 151.000,00 (centocinquantunomila/00)
offerta minima Euro 113.250,00 (centotredicimiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro **10.000,00 (diecimila/00)**.

Lotto Due

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Roma (RM) Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala A, interno 3, piano T, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, un bagno e una cucina, area esterna pavimentata ad uso esclusivo, per una superficie convenzionale complessiva di 93,75 mq. L'appartamento confina

con vano scala, chiostrina, appartamento int. 2, salvo altri. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 67, sub. 3, zona censuaria 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq. escluse aree esterne 91 mq., rendita catastale euro 890,89, indirizzo: Viale dei Promontori 40 piano T.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. L'immobile non è dotato del certificato energetico / APE e non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla piantina catastale in atti. L'esperto ha rilevato l'assenza di una risega nella parete sx della porta di entrata presente nella planimetria catastale probabilmente eliminata in fase costruttiva. L'immobile inoltre presenta un piccolo vano cieco di circa mq. 1,50 non riportato nella planimetria catastale con accesso dall'ambiente ingresso ed interessante l'appartamento confinante. Sarà da accertare se detto vano fa parte dell'appartamento adiacente e, pertanto, l'aggiudicatario sarà tenuto a ripristinare lo status quo ante oppure se lo stesso sia stato probabilmente realizzato in fase costruttiva utilizzando un cavedio e di fatto appartenente al bene due e non riportato per errore sulla planimetria catastale di primo impianto. In tale ultimo caso si dovrà provvedere alla necessaria pratica edilizia e alla conseguente rettifica della planimetria catastale. Si precisa che la descrizione del bene fatta al punto F dell'atto di acquisto del 17/12/2007 a rogito Notaio Igor Genghini, di detto vano non si fa menzione. Oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.800,00. Sono presenti vincoli od oneri condominiali, come da Regolamento di Condominio allegato alla perizia.

Stato di occupazione: l'immobile è libero.

Formalità pregiudizievoli: due iscrizioni ipotecarie e un pignoramento da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)
offerta minima Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Lotto tre

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Roma (RM) Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 1, piano T, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, una camera, un bagno e una cucina, area esterna pavimentato ad uso esclusivo, per una superficie convenzionale complessiva di 89,70 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento int. 2, distacchi, salvo altri. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 67, sub. 22, zona censuaria 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 87 mq. escluse aree esterne 79 mq., rendita catastale euro 712,71, indirizzo: Viale dei Promontori 40 piano T.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. L'immobile fu oggetto di DIA con fine lavori 12/07/2007 e successiva dichiarazione di variazione catastale agli atti in data 19/07/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile non è dotato del certificato energetico / APE e non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La spesa necessaria alla regolarizzazione dell'appartamento mediante CILA in sanatoria pari a circa € 4.300,00.

Stato di occupazione: l'immobile è libero.

Formalità pregiudizievoli: due iscrizioni ipotecarie e un pignoramento da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)

offerta minima Euro 123.000,00 (centoventitremila/00)

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

Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Lotto quattro

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Roma (RM) Viale dei Promontori 40, edificio B2, scala B, interno 6, piano 1, composto ingresso con ripostiglio, soggiorno open-space con cucina e balcone, due camere di cui una con balcone, due bagni e un vano non abitabile ad uso vario, per una superficie convenzionale complessiva di

119,18 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamento int. 5, ascensore, salvo altri
L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 67, sub. 27, zona censuaria 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq. escluse aree esterne 112 mq., rendita catastale euro 1069,07, indirizzo: Viale dei Promontori 40 p. 1. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. L'immobile non è dotato del certificato energetico / APE e non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. L'immobile fu oggetto di DIA con fine lavori in data 05/07/2007 e successiva dichiarazione di variazione catastale agli atti in data 19/07/2007 anche per esatta rappresentazione grafica dei balconi. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni interessante la zona ingresso soggiorno anti-cucina, nonché la tamponatura interna di un vano finestra presente nella camera lato NE. Per dette opere non assentite sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per una spesa pari a circa € 4.300,00 e conseguente nuovo accatastamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi, giusto contratto di locazione non opponibile alla procedura, contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della legge 431/1998 stipulato il 01/02/2016, registrato il 25/02/2016, durata dal 01/02/2016 al 30/01/2020, con un canone mensile di € 800,00.

Formalità pregiudizievoli: due iscrizioni ipotecarie e un pignoramento da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 219.000,00 (duecentodiciannovemila/00)

offerta minima Euro 164.250,00 (centosessantaquattromiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Lotto cinque

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Roma (RM) Viale dei Promontori 40, posto al piano primo scala B, edificio B2, interno 5, composto da

ingresso, disimpegno, due camere con balcone e di cui una con ripostiglio, un bagno e una cucina, per una superficie convenzionale complessiva di 80,50 mq. L'appartamento confina con vano scala, appartamenti intt. 5 e 6, ascensore, salvo altri. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 67, sub. 26, zona censuaria 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 78 mq. escluse aree esterne 76 mq., rendita catastale euro 801,8, indirizzo: Viale dei Promontori 40 p. 1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. L'immobile fu oggetto di DIA con fine lavori 05/07/2007 e successiva dichiarazione di variazione catastale agli atti in data 19/07/2007. L'immobile non è dotato del certificato energetico / APE e non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lievi differenze rilevate rientrano nelle tolleranze minime ammesse dalla vigente normativa.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi, giusto contratto di locazione opponibile alla procedura, contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della legge 431/1998 stipulato il 01/01/2015, registrato il 03/03/2015, durata dal 01/01/2015 al 31/12/2018, prorogato a seguito dei taciti rinnovi sino al 31/12/2026, con canone mensile di € 750,00.

Formalità pregiudizievoli: due iscrizioni ipotecarie e un pignoramento da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00)

offerta minima Euro 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Lotto sei

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di posto auto coperto sito in Roma – Viale Raffaele De Cosa n. 74, edificio A2, piano S1, interno 30, composto da posto auto in autorimessa condominiale, di una superficie convenzionale complessiva di 15,00 mq., posto al primo piano

interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica. Il posto auto confina con corsia di manovra, muro di confine con terrapieno, posto auto n. 29, posto auto n. 31, salvo altri.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 230, subalterno 530, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 15 mq., rendita catastale euro 61,97, indirizzo: Viale Raffaele De Cosa n. 74, p. S1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. Non risulta acquisita la documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa. Il posto auto non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Stato di occupazione: il posto auto risulta occupato da terzi, giusto contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato il 01/10/2014, registrato il 05/11/2014, con durata dal 01/10/2014 al 30/09/2018, rinnovabile per quattro anni in caso di mancata disdetta, si è prorogato sino al 30/09/2026. Il posto auto è ricompreso nel contratto di locazione dell'appartamento pal.na A2 sc. A int. 14.

Formalità pregiudizievoli: iscrizioni e trascrizioni ipotecarie e pignoramenti da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

offerta minima Euro 7.875,00 (settemilaottocentosettantacinque/00)

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

Lotto sette

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Raffaele De Cosa 74, scala A2, interno 37, piano S1, composto da posto auto in autorimessa condominiale, di una superficie convenzionale complessiva di 14,00 mq., posto al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica. Il posto auto confina con corsia di manovra, muro di confine con terrapieno, posto auto n. 36, posto auto n. 38, salvo altri.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 230, subalterno 537, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie

catastale 14 mq., rendita catastale euro 67,14, indirizzo: Viale Raffaele De Cosa 74 p. S1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. Non risulta acquisita la documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa. Il posto auto non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Stato di occupazione: il posto auto risulta libero.

Formalità pregiudizievoli: iscrizioni e trascrizioni ipotecarie e pignoramenti da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 11.600,00 (undicimilaseicento/00)

offerta minima Euro 8.700,00 (ottomilasettecento/00)

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

Euro 3.000,00 (tremila/00).

Lotto otto

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di posto auto ubicato a Roma (RM), Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 20, piano S1, composto da posto auto in autorimessa condominiale, di una superficie convenzionale complessiva di 12,00 mq., posto al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica. Il posto auto confina con corsia di manovra su due lati, posto auto n. 19, posto auto n. 21, salvo altri.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 67, subalterno 59, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale 12 mq., rendita catastale euro 56,81, indirizzo: Viale dei Promontori 42, p. S1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. Non risulta acquisita la documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa. Il posto auto non è

dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Stato di occupazione: il posto auto risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura. Contratto di locazione stipulato il 01/01/2015, registrato il 03/03/2015, per la durata di anni quattro dal 01/01/2015 al 31/12/2018, prorogato sino al 31/12/2026. Il posto auto è ricompreso nel contratto di locazione dell'appartamento pal.na B2 sc. B int. 5.

Formalità pregiudizievoli: iscrizioni e trascrizioni ipotecarie e pignoramenti da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 8.200,00 (ottomiladuecento/00)
offerta minima Euro 6.150,00 (seimilacentocinquanta/00)

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

Lotto nove

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di posto auto ubicato a Roma (RM), Viale dei Promontori 42, edificio B2, interno 24, piano S1, composto da posto auto in autorimessa condominiale, di una superficie convenzionale complessiva di 14,00 mq., posto al primo piano interrato con accesso tramite rampa dalla pubblica. Il posto auto confina con corsia di manovra su due lati, posto auto n. 23, posto auto n. 8 e 9, vano ascensore, salvo altri.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1096, particella 67, subalterno 63, zona censuaria 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale 14 mq., rendita catastale euro 61,67, indirizzo: Viale dei Promontori 42, p. S1.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il complesso edilizio palazzine A2 e B2, di cui l'immobile staggito è porzione fu costruito in forza delle Licenze Edilizie nn. 799-800-826-827-829 del 09/07/1970 e successiva variante e voltura n. 694 del 29/05/1972. Dichiarato abitabile in data 03/08/1974 con licenza n. 372 il fabbricato A2 e n. 374 il fabbricato B2. Non risulta acquisita la documentazione attestante la regolare autorizzazione dei VV.F. all'esercizio o tantomeno il rinnovo della pregressa. Il posto auto non è dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. L'unità immobiliare non risulta gravata da servitù, censi, livelli o usi civici.

Stato di occupazione: il posto auto risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura. Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della legge 431/1998 stipulato il 01/02/2016, registrato il 25/02/2016, durata dal 01/02/2016 al 30/01/2020. Il posto

auto è ricompreso nel contratto di locazione dell'appartamento pal. na B2 sc. B int. 6.

Formalità pregiudizievoli: iscrizioni e trascrizioni ipotecarie e pignoramenti da cancellarsi con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00)

offerta minima Euro 8.550,00 (ottomilacinquecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc 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.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in 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).**

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

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>.

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;

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;

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,

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) 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.

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.

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, 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 tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

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

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 debtrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;

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

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

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

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)

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

AUTORIZZA

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

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al 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;

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 *help desk* tel. 041/5369911, a mezzo mail: info.roma@edicomsrl.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 9 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Gualtieri