



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**Sez. IV – Esecuzioni Immobiliari**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 977-2023 R.G.E**

**Giudice Dott. ssa Miriam Iappelli**

**Custode Giudiziario: IVG di Roma; tel 06-89569801; e mail: [pvp@visiteivgroma.it](mailto:pvp@visiteivgroma.it)**



**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**II ESPERIMENTO**



L'Avv. Andrea Belli, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 07.05.2025



**AVVISA CHE**



presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico Srl, sita in Roma, Via Lucrezio Caro, 63 e tramite il portale dello stesso [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) **il giorno 20.01.2026 alle ore 14:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la



**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**dei lotti 5, 6, 7, 9, 21**



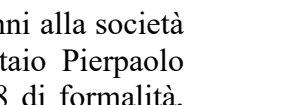
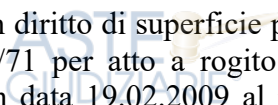
del compendio sito in Roma, Via Decimomannu nel "Piano di Zona B50 Monte Stallonara" Comparto B/p (II P.E.E.P. ex L. 167/62) composto da:

- **57 unità immobiliari** suddivise in **20 lotti** facenti parte del fabbricato a destinazione residenziale avente accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile)
- **terreni** adiacenti il fabbricato rimasti ineditati che compongono il **lotto 21**



**Precisazioni e vincoli**

► Il fabbricato è stato realizzato su area concessa in diritto di superficie per 99 anni alla società costruttrice giusta **Convenzione** ex art 35 L. 865/71 per atto a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi rep. 72242 dell' 11.02.2009 trascritta in data 19.02.2009 al n. 10628 di formalità, convenzione che con i relativi allegati -in particolare il **Disciplinare Allegato C** (ai quali espressamente si rimanda)- disciplina inter alia: congruagli su corrispettivo di concessione, requisiti soggettivi, prezzo massimo di cessione e locazione, obbligo di locazione e relativi criteri per gli immobili ricadenti nel "Piano di Zona B50 Monte Stallonara" Comparto B/p (II P.E.E.P. ex L. 167/62) adottato dal Comune di Roma con delibera del Consiglio Comunale n. 141/2003



del 17.07.2003 recante la XXII Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP ed approvato con deliberazione della giunta regionale Lazio 890 del 16.11.2007, per intervento usufruente di finanziamento pubblico.

► La società costruttrice e cessionaria dell'area ha inoltre stipulato **atto d'obbligo** a rogito Notaio Siniscalchi repertorio n. 72241 dell'11.02.2009 trascritto alla formalità n. 10629 del 19.02.2009 a favore della **Regione Lazio** (cui espressamente si rimanda) con il quale si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente, quale assegnataria di contributi pubblici, a sottoporre le porzioni immobiliari dell'intervento edilizio ai vincoli e agli obblighi previsti dalla normativa vigente secondo la quale in particolare: gli alloggi ammessi a finanziamento devono essere dati in locazione a soggetti aventi requisiti soggettivi previsti dalla normativa in vigore, con contratto registrato e di durata non inferiore a quanto previsto dall'art 2 L. 431-98, con divieto di sublocazione, anche parziale, per un canone annuo non superiore al 4,3% del prezzo di cessione (come da percentuale indicata nella domanda di partecipazione al bando ex D.G.R. n. 2036 del 03/10/2000) e aggiornamento annuale ISTAT al 75%, e ciò per un periodo non inferiore ad otto anni; decorsi i quali è possibile la cessione per singola unità immobiliare con prelazione a favore dei conduttori.

► Inoltre con **atto d'obbligo edilizio** a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Roma repertorio n. 72269 del 16.02.2009 trascritto in data 23.02.2009 al n. 12003 di formalità a favore del **Comune di Roma** (cui espressamente si rimanda) la società cessionaria si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente, per se ed aventi causa inter alia: 1) a vincolare il lotto di terreno di mq. 4.347 al servizio della costruzione progettata, 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio 3) a destinare, mantenere e mantenere le superfici a parcheggio a servizio del residenziale e non residenziale 4) a sistemare ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.

► Il compendio è inoltre soggetto alla disciplina ed ai vincoli legali di cui alle Leggi 167-62, 865- 71 (art 35); 457/78 e 179/92 (art. 8) L. 493/93, alla L. Reg. Lazio 12/99 (art 16), alla delibera della Giunta Regionale Lazio 877/2019 e alla Determinazione Reg Lazio n. G18444 del 23.12.2019 che disciplinano requisiti soggettivi e prezzi massimi di cessione e locazione nonché alle determinazioni direttoriali che stabiliscono i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata (per il biennio 2024-2026 la determinazione Direttore Politiche Abitative n. G12760 del 30.09.2024)

► Tutti i predetti vincoli obblighi ed oneri si trasferiscono per quanto di ragione al nuovo proprietario il quale è anche tenuto al pagamento di eventuali congruagli conseguenti alla revisione del corrispettivo di concessione e, nel caso di successivo trasferimento a titolo oneroso degli immobili, che potrà effettuarsi solo decorsi 5 anni dall'acquisto, al rispetto del **prezzo massimo di cessione** e dei requisiti soggettivi degli aventi causa, e nel caso di concessione in locazione, al rispetto del **prezzo massimo di locazione** e dei predetti requisiti soggettivi, salva la possibilità, decorsi 5 anni dall'acquisto, oppure 12 anni dall'inizio della locazione, e previa verifica della sussistenza nella fattispecie di tutti i presupposti e condizioni di legge, di avvalersi del procedimento amministrativo cd. dell'**affrancazione** di cui all'art 31 L. 448-1998 commi 49 - bis e 49 - quater con conseguente rimozione dei predetti vincoli. All'attualità non è prevista per il piano di zona in parola la **trasformazione** del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dei commi 45 , 47 e ss dell' art 31 L. 448-1998.

#### Avvertenze per gli offerenti dei lotti 1- 20

► Il soggetto che intenda presentare offerta per uno dei **lotti da 1 a 20** deve a **pena di inammissibilità** della stessa allegare, oltre a quanto previsto nella ordinanza di vendita:

● dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 <sup>(1)</sup> attestante il soddisfacimento dei requisiti soggettivi anche reddituali previsti dagli articoli **5 e 6 dell'allegato C alla convenzione** come meglio riportati in perizia vale a dire:

1. cittadinanza italiana o cittadinanza ad essa equiparata per legge (stato aderente all'unione europea, o non aderente, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante e iscritto nelle liste di collocamento o esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo)
2. residenza o attestazione di attività lavorativa nel Comune di Roma
3. dichiarazione di non essere proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare
4. dichiarazione di non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
5. sussistenza dei requisiti reddituali richiesti dalla normativa per l'acquisto del lotto per il quale è stata depositata l'offerta <sup>(2)</sup>

● oppure dichiarazione di impegno (anche per persone giuridiche) a dare in locazione l'immobile alle condizioni e per la durata (12 anni) previsti dalla convenzione e relativo allegato.

Il soggetto resosi aggiudicatario del lotto, per conseguire il decreto di trasferimento e perfezionare l'acquisto, dovrà trasmettere al delegato **certificazione ISEE** attestante il soddisfacimento dei requisiti soggettivi reddituali come da determinazione Direttore Politiche Abitative della Regione Lazio n. G12760 del 30.09.2024 <sup>(2)</sup> oppure dichiarazione confermativa dell'impegno a locare alle condizioni e per la durata (12 anni), impegno che verrà riportato nel decreto di trasferimento.

#### **Titoli abilitativi e regolarità urbanistico edilizia del fabbricato**

Il fabbricato di Via Decimomannu 59-61 di cui i beni pignorati sono parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

-**Permesso di costruire** n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004 su progetto prot 49258 del 12.08.04;

-**Permesso di costruire** n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004;

-**D.I.A.** ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2015/206695 del 17/12/2015 in variante al PDC n. 206/09 prot. QI 16762/09,;

-**D.I.A.** ai sensi degli artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 (Piano Casa) prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016 per interventi limitati agli interni n. 1, n. 2 e n. 3.

Con **Fine Lavori parziale** limitato alle cubature residenziali, comunicata con prot. CP/2018/82847 del 26/06/2018 e Tabella **dei prezzi massimi** di cessione - locazione approvata giusta comunicazione prot. 214125 del 31/10/2024.

Il certificato di **abitabilità** del fabbricato non risulta né richiesto né rilasciato

---

**(1) il modello di dichiarazione sostitutiva da compilare è pubblicato insieme al presente avviso**

**(2)** La Determinazione Direz. Urbanistica e Politiche Abitative Reg. Lazio n. G12760 del 30.09.2024 *"Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata Biennio 2024-2026"* prevede tre diversi limiti reddituali per altrettante fasce ma con pec del 13.05.25 Registro Uff U 0518055 pubblicata unitamente al presente avviso la Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative ha precisato che **il limite reddituale da non superare è quello di terza fascia pari ad € 53.869,26**

### Beni comuni

Costituiscono beni comuni ai beni che compongono i lotti 1-20 i beni indicati in perizia quali:

- bene 41: Lastrico solare censito al CF al foglio 752, part. 4097, **sub. 502** BCNC (già sub 6, cat. F/5)
- bene 44: locale tecnico piano S1, al CF al foglio 752, part. 4097, **sub.501** BCNC (già sub 50, cat. C/2)
- bene 61: intercapedine, vani scala e ascensore, rampa scale di accesso al fabbricato, aree giardinate fronte strada, locale contatori, scala di emergenza al fg 752 part 4097 **sub 1** BCNC
- bene 62: rampa autorimessa e spazio di manovra al CF al foglio 752, part. 4097, **sub 7** BCNC

### Regime fiscale

La vendita dei **lotti da 1 a 20** non è soggetta ad IVA ex lege ma potrebbe essere soggetta ad IVA per esercizio dell'opzione ex art 10 comma 8 bis del DPR 633-72

La vendita del **lotto 21** è soggetta ad IVA

## LOTTO 5

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

**BENE 5 Appartamento** al piano 1, interno 5 su unico livello composto da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 6, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 14, interno 8, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 16, distacco esterno e vano scala (BCNC al cf fg 752 part 4097 sub 1); censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma **al foglio 752, particella 4097, subalterno 13**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93.

### **BENE 25**

Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno cinque; confinante con box auto interno 6, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 34, spazio di manovra (al cf al fg 752 part 4097 sub 7) e distacco esterno (intercapedine perimetrale); censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma **al foglio 752, particella 4097, subalterno 33**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 15 mq. rendita catastale € 61,10

### **BENE 45**

Cantina al piano interrato individuata con il n. int. cinque; confinante con cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49; cantina interno 7, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 53; corridoio condominiale (censito al cf al fg 752 part 4097 sub 1 BCNC) ; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma **al foglio 752, particella 4097, subalterno 51**, cat. C/2, classe 7, sup cat 5 mq, rendita catastale 11,78 €.

### Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

**Il box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

**La cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

### Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 125.918,67 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.414,50.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 143.735,17 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.180,61 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

**al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

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

**Euro 4.000,00 (quattromila/00)**

## LOTTO 6

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

**BENE 6** Appartamento piano 1, interno 6 su unico livello composto da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone, confinante con: interno 5, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 13, interno 7, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 15, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1 BCNC; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 14**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 80 mq. Rendita catastale € 593,93

**BENE 26** Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno sei; confinante con: garage interno 5, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 33, con garage interno 7, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 35, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7 e intercapedine perimetrale; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752, particella 4097, subalterno 34**, categoria C/6, classe 13, superficie catastale 14 mq. Rendita catastale € 61,10

**BENE 46** Cantina al piano interrato individuata con il n. interno sei; confinante con: cantina interno 8, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 54, cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49, proprietà condominiale (corridoio condominiale) censita al cf al fg 752 part 4097 sub 1; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 52**, cat. C/2, classe 7, sup cat 4 mq, rendita catastale 11,78 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

#### Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

#### Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 125.303,35 (al netto del contributo regionale)

- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.388,04.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 143.032,72 (al netto del contributo regionale)

- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.150,41 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

**al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

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

**Euro 4.000,00 (quattromila/00)**

## LOTTO 7

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

**BENE 7 Appartamento** piano 1, interno sette su unico livello composto da ingresso/soggiorno, cucina, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 6, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 14, interno 8, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 16, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1 BCNC; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 15**, Categoria A/2, Classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93

#### **BENE 27**

Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno sette; confinante con: box auto interno 6, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 34, box auto interno 8, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 36, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7 e intercapedine; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio**

**752, Particella 4097, Subalterno 35**, Categoria C/6, Classe 13, superficie catastale 16 mq.  
rendita catastale € 70,50

**BENE 47 Cantina** al piano interrato individuata con il n. interno sette; confinante con: cantina interno 5, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 51, cantina interno 9, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 55, cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49, corridoio condominiale censito al cf al fg 752 part 4097 sub 1 BCNC; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma **al foglio 752 particella 4097 subalterno 53**, cat. C/2, classe 7, sup cat 7 mq, rendita catastale 11,78 €

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 129.697,35 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.576,97.

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 148.048,45 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.366,08 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

**al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

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

**Euro 4.000,00 (quattromila/00)**

**LOTTO 9**

Quota pari ad 1/1 del diritto di **proprietà superficiaria** sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma Via Decimomannu con accesso dai civici 59 (pedonale) e 61 (carrabile) e di seguito descritte:

**BENE 9** Appartamento piano 2, interno nove su unico livello composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, doppi servizi, due camere da letto, disimpegno e balcone; confinante con interno 10, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 18, interno 12, censito al cf al fg 752 part 4097 sub 20, distacco esterno e vano scala censito al cf fg 752 part 4097 sub 1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 17**, Categoria A/2, Classe 4, superficie catastale 80 mq. rendita catastale € 593,93

**BENE 29** Box auto facente parte dell'autorimessa condominiale al piano interrato individuato con il n. interno nove; confinante con box auto interno 8, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 36, box auto interno 10, censito al cf al fg 752 part. 4097 sub 38, area di manovra censita al cf al fg 752 part 4097 sub 7, e intercapedine; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 752, Particella 4097, Subalterno 37**, Categoria C/6, Classe 13, superficie catastale 16 mq. rendita catastale € 70,50

**BENE 49** Cantina al piano interrato individuata con il n. interno nove; confinante con: cantina interno 2, censita al cf al fg 752 part 4097 sub 49; cantina interno 7 censita al cf al fg 752 part 4097 sub 53; corridoio condominiale e vano scala (al cf al fg 752 part 4097 sub 1); censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 752 particella 4097 subalterno 55**, cat. C/2, classe 7, sup cat 7 mq, e rendita catastale 17,66 €.

Regolarità edilizia e corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** è complessivamente coerente:

- con l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. ex artt. 22 comma 3 e 23 del D.P.R. 380/01 prot. QI/2016/54466 del 24/03/2016) ed il relativo elaborato grafico;
- con la planimetria catastale.

Il **box auto** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

La **cantina** è conforme al titolo abilitativo e alla planimetria catastale

Stato di occupazione

Gli immobili componenti il lotto sono liberi.

Prezzo massimo di cessione e locazione per il lotto

Nell'elaborato peritale in atti l'Esperto Stimatore precisa che:

Tabella approvata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 129.698,45 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 5.576,03

Tabella aggiornata:

- il prezzo massimo di cessione risulta pari a € 148.049,83 (al netto del contributo regionale)
- il canone massimo di locazione risulta pari a € 6.366,15 annui o al minor importo corrispondente al 4,3% del prezzo di effettiva cessione (giusta determinazione dirigenziale del prot QI/34874/2020 del 03.03.2020 Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica Comune di Roma).

L'esperto stima l'onere di affrancazione in complessivi € 5.000,00 comprensivi del corrispettivo di affrancazione e degli oneri complementari. Detto importo è stato decurtato dal valore di stima.

Il prezzo base (valore d'asta), al netto delle decurtazioni applicate, risulta inferiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

**al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

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

**Euro 4.000,00 (quattromila/00)**

## LOTTO 21

Quota pari ad 1/1 del diritto di superficie sul compendio composto da terreni ed area urbana di seguito descritte

**Bene N° 42 - Area urbana** ubicata a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.F. fg 752 **part 4097 sub 8** Cat F1 consistenza 146 mq.

**Bene N° 63 - Terreno** ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2684** Qualità prato classe 3 superficie 1292 mq R.D. € 4,09 R.A € 2,00

**Bene N° 64 - Terreno** ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2686** Qualità prato classe 3 superficie 269 mq R.D. € 0,85 R.A € 0,42

**Bene N° 65 - Terreno** ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2787** Qualità seminativo classe 3 superficie 970 mq R.D. € 7,78 R.A € 3,76

**Bene N° 66 - Terreno** ubicato a Roma (RM) - Via Decimomannu snc, al C.T. fg 752 **part 2788** Qualità seminativo classe 3 superficie 201 mq R.D. € 1,61 R.A € 0,78

Il predetto lotto della superficie catastale complessiva di 2878 mq. confina nel suo complesso con part 4097 sub 502, le part 2774, 2685, 2784 del foglio 752 e con la sede stradale salvo altri. Il compendio giusta **Convenzione** ex art 35 L. 865/71 per atto a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi rep. 72242 dell'11.02.2009 trascritta in data 19.02.2009 al n. 10628 di formalità, risultava edificabile per una cubatura non residenziale di 3.024,00 Mc che l'impresa concessionaria odierna eseguita avrebbe dovuto realizzare unitamente alla cubatura residenziale di 4.671 mc sulle aree adiacenti; per detti interventi l'impresa ha ottenuto Permesso di costruire n. 1253 prot. QI 6553 del 29/10/2004, rilasciato su progetto prot. 49258 del 12/08/2004 e Permesso di costruire n. 206 prot. QI 16762 dell'11/03/2009, in variante al permesso di costruire n. 1253 QI 6553 del 29/10/2004 ma ha realizzato unicamente la cubatura residenziale di cui ai lotti 1-20 ed il PdC è scaduto cosicché sul compendio potrà edificarsi la ridetta cubatura non residenziale, previo ottenimento di nuovo permesso di costruire, pagamento degli oneri concessori e salva ogni diversa determinazione dell'amministrazione; inoltre il soggetto che subentri quale avente causa dell'impresa originaria concessionaria sarà tenuto al rispetto di tutti gli obblighi ed oneri da questa assunti con la convenzione nonché di quelli assunti nei confronti del Consorzio di Monte Stallonara. La cessione del diritto di superficie sul compendio costituente il lotto 21 è subordinata, ai sensi dell'art 1 del disciplinare allegato C alla convenzione, all'autorizzazione del Comune di Roma il quale sub specie ha confermato la possibilità di autorizzare la cessione a seguito dell'aggiudicazione e previa verifica in capo all'aggiudicatario del possesso dei requisiti per edificare nei piani di zona e per contrarre con la PA; segnatamente:

- possesso dei requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovvero sia essere Società (impresa e/o cooperative) che operi in ambito edilizio, che sia iscritta al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che sia iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi;
- possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici

### Avvertenze per gli offerenti del lotto 21

► Il soggetto che intenda presentare offerta per il **lotto 21** deve **a pena di inammissibilità** della stessa allegare, oltre quanto indicato nella suesposta ordinanza di vendita:



● autocertificazione attestante:

- il possesso dei requisiti previsti per essere fruitori di diritti edificatori da realizzare sui piani di zona, ovvero sia essere Società (imprese e/o cooperative) che operi in ambito edilizio, che sia iscritta al Registro Generale delle Imprese e, per le Cooperative, che sia iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e dei loro consorzi;
- il possesso dei requisiti prescritti per poter contrarre con la P.A. e non essere sottoposto a procedure concorsuali/fallimentari, o comunque denominate, nè rivestire situazioni che risultino di impedimento a stipulare contratti pubblici.

nonché

- dichiarazione con la quale si impegna a conseguire dal comune l'autorizzazione al trasferimento del diritto di superficie e a trasmetterla al professionista delegato alla vendita ai fini dell'adozione del decreto di trasferimento che, in difetto, non potrà essere adottato malgrado il versamento del saldo prezzo da effettuarsi **inderogabilmente nel termine perentorio di 120 giorni** di cui alla presente ordinanza

**al valore d'asta di Euro 328.000,00 (trecentoventottomila/00 )**

**offerta minima Euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00)**

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

Il tutto come meglio precisato in perizia e nei relativi allegati

## DETERMINA

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

[A]

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 <sup>3</sup>

3

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>4</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>5</sup>.

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

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

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.

<sup>4</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>5</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

- 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 cauzione<sup>6</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>7</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

- 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 telematica<sup>8</sup>

#### 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

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

<sup>8</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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, allegherà 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 nominato<sup>9</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ".

<sup>9</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

AFFIDA

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

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>10</sup>;
- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti 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

<sup>10</sup> Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicomsrl.it](mailto:info.roma@edicomsrl.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it))

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 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](http://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* 0444/346211, a mezzo mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 04.11.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Belli