

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo RGE 1782/2017 (riun. 216/2018, 1086/2019 e 930/2022);
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al valore d'asta di euro:

lotto UNICO: € 1.403.904,00;

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto “deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015”;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista avv. Massimiliano Catapano che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;



ORDINA

al custode di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

al delegato di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto¹;

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 1.500,00 (sempre che lo stesso non sia stato già corrisposto) quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

DISPONE

che i creditori versino:

- entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a) a pena di improcedibilità;
- la somma liquidata al punto b) in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati al successivo punto 3) a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 55 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo

¹ Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE....., numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.

medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza², indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come

² L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso

esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD - entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c

sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Roma e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE 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 2015³

³ Art. 12
Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo⁴) 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.mvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

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.

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015⁵.

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.

1. 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- 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 cauzione⁶;
- 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 previste⁷;
- 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

⁵ 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;

⁶ 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.

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

- 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 telematica⁸

1. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; 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.

4. **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;
5. **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

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

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 precedente n. 12), 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;

6. **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.
7. **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.

8. **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 anche 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.

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 nominato⁹ nonché sul sito www.tribunale.roma.it;
- c. dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d. dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet – e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella “ scheda riassuntiva ”;

AFFIDA

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

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

DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito 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 elettronica¹⁰;

⁹ I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono : www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.fallcoaste.it

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

- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- b. 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;
- c. 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 esegutate, alle parti debtrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- d. 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; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;
- g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;
- 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.

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, purch  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 facolt  di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione 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 i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3^o co. c.p.c., sar  emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potr  avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si dar  corso a mezzo del custode giudiziario che richieder  al GE apposito ordine di liberazione, che attuer  decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potr  essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si 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 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarr  a carico dell'aggiudicatario.
 - f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sar  disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della vendita 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 generalit  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, pu , 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 pu  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 pu  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   necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potr  fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Giuseppe Laupoli

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili: Locale commerciale sito in Roma (RM), Via Prenestina nn. 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313 e 313/A - Via Riccardo Pitteri nn. 9 e 11, piani interrato, terra e primo; Locale commerciale sito in Roma (RM), Via Riccardo Pitteri nn. 9 e 11, piano interrato; Ufficio sito in Roma (RM), Via Prenestina nn. 307 e 315, piano terra, scala E, int. 2; Appartamento sito in Roma (RM), Via Prenestina nn. 307-315, piano terra, scala E, int. 2; e Locale opificio (adibito a cabina elettrica di trasformazione) sito in Roma, Via Riccardo Pitteri n. 9, piano terra.

I predetti immobili sono stati oggetto di molteplici variazioni catastali per trasformazioni, frazionamenti, fusioni e cambi di destinazione d'uso meglio descritte nell'elaborato peritale ed, allo stato, si presentano di fatto impropriamente accorpatisi a formare un unico complesso immobiliare ad uso commerciale che si sviluppa su tre piani (interrato, terra e primo), con sette vetrine su Via Prenestina nn. 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313, 313/A, accesso pedonale principale di vendita dalla vetrina posta al suddetto civico 311 ed accesso secondario pedonale e carrabile da Via Riccardo Pitteri nn. 9-11, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 3037,50 circa. Alle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale (subalterni 531 e 520) sono unite, di fatto, ma senza che siano stati reperiti titoli legittimi, un'unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio (subalterno 521) ed un'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione (subalterno 528) aventi anche accessi indipendenti dagli spazi condominiali. Il compendio composto dalle predette unità immobiliari era adibito a negozio per la vendita di abbigliamento ormai chiuso e non più in esercizio da qualche anno ed in esso sono presenti stigliature, scaffalature, arredi e merci relitte, relative all'attività cessata, non oggetto di esecuzione né di vendita. Il piano interrato era adibito alla ricezione/scorta merci, alla esposizione e vendita delle stesse ed ai servizi annessi all'esercizio commerciale. I piani terra e primo erano adibiti all'esposizione ed alla vendita delle merci. Il collegamento verticale fra i tre livelli è possibile tramite una scala interna principale oltre altre secondarie nonché un ascensore. Il complesso immobiliare è integrato in un edificio condominiale ad uso prevalentemente residenziale, delimitato da Via Prenestina, Via Attilio Hortis, Via Riccardo Pitteri, Viale Ronchi, con accessi pedonali da Via Prenestina nn. 307 e 315, salvo altri.

Il locale con destinazione d'uso commerciale posto ai piani interrato, terra e primo, con accesso principale da Via Prenestina nn. 307/A, 309, 309/A, 311, 311/A, 313 e 313/A e accesso secondario pedonale e carrabile tramite rampa inclinata scoperta da Via Riccardo Pitteri nn. 9 e 11 è composto prevalentemente da spazi di esposizione e vendita, nonché da spazi connettivi, distributivi, accessori, pertinenziali e di servizio distribuiti nei tre livelli e lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina, per una superficie commerciale complessiva di 2677,50 mq. circa. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 636, Particella 268, Subalterno 531, Zona censuaria 4, Categoria D/8, Rendita Euro 110.048,00, Via Prenestina n. 307A n. 313A, piano: S1-T-1. Confina al piano interrato con Via Prenestina, intercapedine verso Via Attilio Hortis, intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, subalterno 515, Via Riccardo Pitteri, subalterno 520, intercapedine verso Viale Ronchi, salvo altri; al piano terra con Via Prenestina, androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, cortile condominiale lato civico 307 della Via Prenestina, subalterno 528, vano scala E, subalterno 521, cortile condominiale lato civico 315 della Via Prenestina, androne di accesso del condominio civico 315 della Via Prenestina, salvo altri; al piano primo con distacco verso Via Prenestina, distacco verso androne di accesso del condominio civico 307 della Via Prenestina, distacco verso cortile condominiale lato civico 307 della Via Prenestina, vano scala B, distacco verso cortile lato Via Riccardo Pitteri, vano scala H, distacco verso cortile condominiale lato civico 315 della Via Prenestina, distacco verso androne di accesso del condominio civico 315 della Via Prenestina, salvo altri.



Il locale con destinazione d'uso commerciale posto al piano interrato con accesso pedonale e carrabile tramite rampa inclinata scoperta da Via Riccardo Pitteri nn. 9 e 11 è composto prevalentemente da spazi di esposizione, vendita e magazzino nonché da spazi connettivi, distributivi, accessori, pertinenziali e di servizio, per una superficie commerciale complessiva di 246 mq. circa. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 636, Particella 268, Subalterno 520, Zona censuaria 4, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 208 mq, Superficie catastale totale 246 mq, Rendita Euro 8.883,89, Via Riccardo Pitteri n. 9 n. 11 piano S1. Confina con Subalterno 531 per due lati, Via Riccardo Pitteri, intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, intercapedine verso Viale Ronchi, salvo altri.

L'appartamento con destinazione d'uso ufficio in Via Prenestina nn. 307 e 315, posto al piano terra, sc. E, int. 2, ha accesso indipendente da aree distributive condominiali ed è attualmente collegato al piano primo del bene con destinazione commerciale mediante scala interna al compendio immobiliare. Sono stati variati gli ambienti interni e ridotto il WC con demolizione e spostamento dei tramezzi. Ha una superficie commerciale complessiva di 50 mq. circa. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 636, Particella 268, Subalterno 521, Zona censuaria 4 Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 50 mq, Rendita Euro 1.704,31, Via Prenestina n. 307 - 315 scala E interno 2 piano T. Confina con androne di accesso, vano scala E, cortile condominiale, appartamento del portiere, salvo altri.

L'appartamento con destinazione d'uso abitativo in Via Prenestina nn. 307 e 315, posto al piano terra, sc. E, int. 2, ha accesso indipendente da aree distributive condominiali ed è attualmente collegato al piano primo del bene con destinazione commerciale mediante scala interna al compendio immobiliare. L'immobile, di cui sono stati demoliti i tramezzi divisorii fra gli originari vani catastali ed è stato inglobato all'interno l'originario balcone, è utilizzato come magazzino a servizio dell'esercizio commerciale. Ha una superficie commerciale complessiva di 60 mq. circa. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 636, Particella 268, Subalterno 528, Zona censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 60 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 632,66, Via Prenestina n. 307 - 315 scala E interno 2 piano T. Confina con androne di accesso, vano scala E, cortile condominiale, appartamento del portiere, salvo altri.

Il locale opificio in Via Riccardo Pitteri n. 9, posto al piano terra, ha una superficie commerciale di 4 mq. circa ed al suo interno è collocata la cabina elettrica di trasformazione n. 81355 (opera di pubblica utilità che può essere esercitata in media e bassa tensione sia per l'alimentazione dello stabile nel quale è ubicata che per ulteriori utenze situate fuori dello stesso). E' gravato da servitù di elettrodotto a favore di ACEA Distribuzione S.p.A., ora ARETI S.p.A., ed a carico dell'odierna società esecutata, giusto atto di asservimento ai rogiti del Notaio Pietro Mazza in data 10/02/2010, rep. 111001, racc. 40465, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Roma 5, il 23/02/2010, al n. 3724, serie 1T, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 24/02/2010, reg. gen. 20238, reg. part. 10784.. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 636, Particella 268, Subalterno 515, Zona censuaria 5, Categoria D/1, Rendita Euro 178,00, Via Riccardo Pitteri n. snc piano T. Confina con distacco e intercapedine verso Via Riccardo Pitteri, distacco verso area condominiale, subalterno 531, negozio interno c posto al piano S1, salvo altri.

Gli immobili risultano edificati e variati in forza dei seguenti titoli edilizi come meglio ed analiticamente indicato e descritto nell'elaborato peritale:

- Licenza edilizia n. 589 del 04/04/1955
- Variante approvata con parere favorevole della commissione edilizia del 09/10/1958 e dal Sindaco con nota n. 42429 del 17/10/1958
- Dichiarazione di abitabilità n. 39 dell'11/01/1959
- Dichiarazione di abitabilità n. 567 del 08/05/1959
- Concessione edilizia in sanatoria n. 45/S del 03/07/1986, pratica 56042/1985
- Concessione edilizia n. 1050/C del 02/11/1988 prot. n. 54525/1988
- Concessione edilizia n. 879/C del 27/07/1992 prot. 3293/1990

- Concessione edilizia in sanatoria n. 133550 del 24/09/1998, prot. n. 15899 del 16/02/1995
- Concessione edilizia in sanatoria n. 133553 del 24/09/1998, prot. n. 15894 del 16/02/1995
- Concessione edilizia in sanatoria n. 133554 del 24/09/1998, prot. n. 15898 del 16/02/1995
- Concessione edilizia in sanatoria n. 155483 del 25/01/1999, prot. n. 10749 del 11/12/1985
- Concessione edilizia in sanatoria n. 210968 del 10/01/2000, pratica 00/12604 del 13/02/1995
- Concessione edilizia in sanatoria n. 227743 del 19/04/2000 - pratica 00/12611 del 13/02/1995
- DIA prot. 21386 del 24/05/2001
- Concessione edilizia in sanatoria n. 264431 del 27/07/2001, pratica 00/23403 del 22/02/1995
- Concessione edilizia in sanatoria n. 264433 del 27/07/2001, pratica 00/23390 del 22/02/1995
- DIA prot. 12081 del 03/03/2009 - Municipio Roma VI
- Nuovi Tipi prot. 58836 del 30/10/2009 - Municipio Roma VI
- Concessione edilizia in sanatoria n. 350294 dell'11/04/2012, prot. n. 12597 del 13/02/1995
- SCIA prot. CF/52327 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2685 dell'11/01/2013
- SCIA prot. CF/52332 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2679 dell'11/01/2013 - SCIA in variante prot. CF/18531 del 04/02/2014
- SCIA prot. CF/52338 del 19/07/2012 - Integrazione prot. CF/2687 dell'11/01/2013 - Variante 15/05/2014 prot. 79801
- SCIA prot. CF/100150 del 12/06/2014 - Riferimenti precedenti: SCIA prot. CF/52338 del 19/07/2012 - Variante 15/05/2014 prot. 79801
- SCIA prot. 89693 del 26/05/2015
- SCIA prot. CF/129800 del 04/08/2015
- SCIA prot. CF/74756 del 04/05/2017

Risultano altresì istruiti i seguenti titoli edilizi non rilasciati:

- Domanda di condono edilizio n. 0/576888 del 2004
- Domanda di condono edilizio n. 0/576908 del 2004
- Domanda di condono edilizio n. 0/576921 del 2004
- Domanda di condono edilizio n. 0/576932 del 2004
- Domanda di condono edilizio n. 0/576944 del 2004
- Domanda di condono edilizio n. 0/576961 del 2004

All'esito dell'ulteriore attività istruttoria svolta presso le diverse Amministrazioni competenti e del sopralluogo da ultimo effettuato in data 06/03/2026, come meglio riportato e descritto nell'aggiornamento all'elaborato peritale depositato in data 26-27/03/2026 al cui contenuto integralmente si rimanda, l'Esperto stimatore evidenzia che:

1. Le risultanze acquisite presso Roma Capitale – Dipartimento Attuazione Urbanistica (UCE) attestano che le sei domande di condono edilizio presentate nel 2004 (fascicoli nn. 0/576888, 0/576908, 0/576921, 0/576932, 0/576944, 0/576961), riguardanti, tra l'altro, la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale di porzioni immobiliari del piano interrato, vennero definite con esito favorevole già nel 2013, con invito al ritiro dei titoli in sanatoria, previo pagamento di oneri, interessi e diritti, ma non risulta che ciò sia avvenuto. Non risultano emesse comunicazioni di improcedibilità né Determinazioni Dirigenziali di rigetto. Non sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria. Non sono state rilasciate certificazioni di agibilità. L'Amministrazione Comunale ha comunicato che non può certificare i calcoli relativi ai pagamenti residui (sicché la residua somma di € 245.652,06 per oneri, interessi e diritti precedentemente indicata potrebbe non essere più attuale e va verificata dal futuro aggiudicatario) né che, ad oggi, le concessioni siano prontamente rilasciabili come nel 2013, laddove potrebbero, tra l'altro, essere insorti nuovi vincoli sull'area in oggetto. Il futuro aggiudicatario, pertanto, dovrà procedere a suo rischio, carico, cura e spese alla definizione delle procedure di condono edilizio in corso, nel rispetto del quadro normativo e vincolistico modificato con il decorso del tempo ed attualmente vigente, nonché con i costi che saranno determinati dal competente Ufficio di Roma Capitale a seguito del rinnovato impulso alla sanatoria.

2. Le verifiche effettuate presso Roma Capitale – SUAP confermano che l'attività commerciale esercitata all'interno del complesso immobiliare è cessata definitivamente in data 31/12/2022. A seguito della cessazione, non è più consentito il subingresso ai sensi della normativa vigente, rendendosi necessaria, per il futuro aggiudicatario, la presentazione di nuova istanza di apertura ai fini del ripristino dell'esercizio commerciale. Tale procedimento dovrà essere attivato ex novo dal futuro aggiudicatario o suoi aventi diritto, prima dell'utilizzo dei locali.

3. Quanto acquisito presso ASL Roma 2 evidenzia l'assenza di atti successivi all'autorizzazione in deroga ex art. 65 D.Lgs. 81/2008 rilasciata il 29/01/2010 per l'attività commerciale espletata presso il compendio immobiliare in oggetto. L'Esperto stimatore segnala che la disciplina del suddetto art. 65 D.Lgs. 81/2008 è stata integralmente modificata dalla L. 203/2024, che ha sostituito il previgente regime autorizzatorio con un sistema di comunicazione preventiva all'Ispettorato Nazionale del Lavoro. Tale procedimento dovrà essere attivato ex novo dal futuro datore di lavoro, coincidente o meno con l'aggiudicatario, prima dell'utilizzo dei locali. In particolare dovrà essere prodotta adeguata documentazione, individuata con apposita circolare dell'INL, che dimostri il rispetto dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 65 D.Lgs. 81/2008, che prevede: *"2. In deroga alle disposizioni di cui al comma 1, è consentito l'uso dei locali chiusi sotterranei o semisotterranei quando le lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, sempre che siano rispettati i requisiti di cui all'allegato IV, in quanto applicabili, e le idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima."* Allo stato attuale, i procedimenti che dovranno essere attivati sono indicati nella Nota dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro del 29/01/2025 prot. n. 811, avente ad oggetto *"Art. 65 del d.lgs. n. 81/2008, modificato dall'art. 1, comma 1, lett. e, legge n. 203/2024. Prime indicazioni"*.

4. Il riscontro richiesto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha confermato che l'ultimo atto rilasciato è l'ARPCA del 21/01/2016. Eventuali procedimenti antincendio necessari all'utilizzo dell'immobile dovranno essere integralmente rivalutati da tecnico abilitato, incaricato dal futuro aggiudicatario o suoi aventi diritto, nel rispetto del quadro normativo vigente.

5. Le verifiche aggiornate svolte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - non hanno mostrato variazioni ipocatastali rispetto alla ricostruzione riportata nella perizia depositata il 25/03/2023.

6. Il sopralluogo da ultimo effettuato il 06/03/2026 ha messo in evidenza che il complesso immobiliare risulta sostanzialmente invariato rispetto ai precedenti accessi ma i locali sono chiusi al pubblico e si presentano in stato di inutilizzo da tempo, con impianti disattivati, non in esercizio e attrezzature antincendio non mantenute. Il lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina è ad uso esclusivo del complesso immobiliare oggetto di esecuzione, confinato rispetto alle proprietà limitrofe ed occupato in parte da componenti esterne dell'impianto di climatizzazione a servizio del medesimo complesso, al momento non in esercizio.

L'Esperto evidenzia che il futuro effettivo utilizzo, commerciale o meno, del complesso immobiliare in oggetto o di porzioni di esso, dipenderà dalle autonome iniziative ed azioni di regolarizzazione che saranno intraprese dal futuro aggiudicatario e dai titoli autorizzativi di qualunque tipo che le competenti Autorità Pubbliche riterranno di poter rilasciare o assentire in base alle normative vigenti al momento dell'attivazione dei rispettivi procedimenti.

Ogni necessaria ulteriore informazione e verifica in merito a tutto quanto sopra, allo stato attuale della situazione urbanistica, edilizia ed amministrativa e delle agibilità, anche in ordine alle necessarie regolarizzazioni, alla futura utilizzabilità dei beni ed alla ricorrenza dei presupposti ed al possesso dei relativi requisiti, dovrà essere previamente ed autonomamente acquisita dagli interessati, a proprio onere e cura, presso gli Enti competenti. Il rilascio di pareri, titoli, agibilità, autorizzazioni, licenze e consensi da parte degli Enti competenti e le relative necessarie istanze e procedure sono a totale ed esclusivo rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario.

Si segnala che per le particolari caratteristiche, conformazioni architettoniche, dotazioni, destinazioni d'uso ed ubicazioni dei beni che compongono il compendio potranno esservi problematiche e criticità per il futuro aggiudicatario di cui lo stesso dovrà opportunamente tenere conto andando a verificare, l'attuale stato di fatto e la situazione dei beni in relazione alla normativa vigente.

Gli immobili oggetto di procedura sono chiusi ed in disuso da tempo. L'Esperto ha rilevato problematiche connesse allo stato del compendio, in particolare ai locali interrati, meglio descritte nell'elaborato peritale. Gli impianti di cui gli immobili sono dotati, di cui non è stata reperita la documentazione e le certificazioni non sono in esercizio e risultano inutilizzati, non mantenuti e disattivati da tempo sicché non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità e regolarità.

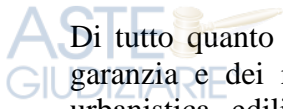
L'Esperto ha rilevato difformità rispetto a quanto legittimato ed assentito con i predetti titoli ed alle planimetrie catastali depositate, come meglio e specificatamente indicato, rappresentato e descritto nell'elaborato peritale. Sussistono situazioni di diversa distribuzione degli spazi interni e di difformità delle aperture esterne. Le unità immobiliari sono accorpate ed unite senza titolo ed alcune di esse sono impropriamente adibite ad usi diversi da quelli assentiti. I subalterni 521 e 528 sono collegati verticalmente ai subalterni 531 e 520 da scale interne non legittime dal punto di vista edilizio e catastale. Entrambi i subalterni 521 e 528 conservano autonomi ingressi dagli spazi condominiali. Il subalterno 528, destinato all'uso di abitazione (categoria catastale A/3), è utilizzato come magazzino a servizio dell'esercizio commerciale. La regolarizzazione dei predetti abusi e difformità con ripristino dello stato di legittimità urbanistica e variazione catastale nonché la definizione dei condoni in corso dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario a propria cura e spese, come meglio indicato in perizia. Dei costi per la regolarizzazione edilizia si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il complesso immobiliare composto dalle predette unità immobiliari risultava occupato da terzi in base a contratto di locazione stipulato in data 28/04/2017, della durata di anni 6+6 con decorrenza dal 01/05/2017 e prima scadenza al 30/04/2023, al canone annuo di € 240.000,00 + Iva da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 20.000,00 + Iva ciascuna, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 1 in data 08/06/2017 al n. 9801 serie 3T, antecedentemente al pignoramento e, pertanto, opponibile alla procedura. Il canone di locazione relativo al suddetto contratto di locazione è stato oggetto di pignoramento dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione - mediante atto di pignoramento di fitti o pigioni, registro cronologico n. 181 del 28/11/2017, notificato a mezzo PEC, registro cronologico nn. 182 e 183 del 12/02/2018, successivamente al pignoramento e pertanto inopponibile. Successivamente il predetto contratto di locazione è stato modificato riducendo l'importo del canone con scrittura privata sottoscritta in data 25/04/2018, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 1 in data 26/04/2018 al n. 3589 serie 3, successivamente al pignoramento e pertanto inopponibile. Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 28/12/2021 ha revocato il precedente provvedimento del 03/09/2019 con cui aveva autorizzato la riduzione del canone ad € 2.000,00 mensili, oltre IVA, ed ha disposto che la conduttrice Società conduttrice è tenuta al pagamento del canone mensile di € 20.000,00 + Iva pattuito dalle parti nel contratto di locazione stipulato in data 28/04/2017, registrato in data 08/06/2017. A seguito della procedura di sfratto per morosità incardinata dal Custode Giudiziario, in data 24/03/2023 è stato convalidato lo sfratto e gli immobili sono stati liberati, sicché attualmente essi sono liberi e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Si segnala il Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Emanuele Arra di Roma con verbale del 01/01/1957, repertorio n. 3222, trascritto a Roma il 30/10/1957 al n. 51894 di formalità.

Esiste il fascicolo di fabbricato per l'accertamento della consistenza statico-funzionale presentato il 13/12/2004, prot. n. 75768, e validato in pari data, prot. n. 75781.

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto nell'elaborato peritale e nelle integrazioni depositate in atti nonché riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri e/o diritti di terzi o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione esistente e dal rischio di provvedimenti di diniego e/o repressivi nonché tutti gli oneri, sanzioni e costi che dovessero derivarne, il conseguimento dei titoli abilitativi, delle autorizzazioni e delle agibilità, la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato, concessionato e/o assentito nonché le relative eventuali variazioni catastali saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, come meglio indicato in perizia.



Di tutto quanto sopra e della complessiva situazione esistente, delle criticità, della mancanza di garanzia e dei rischi relativi alla incertezza circa la reale situazione in merito alla regolarità urbanistica, edilizia ed amministrativa, delle condizioni e dello stato del compendio, di tutti gli oneri, obblighi e vincoli, nonché di quanto necessario per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ed amministrativa e per la definizione dei condoni in corso, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, che sono ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Non è stato possibile redigere l'APE considerate le caratteristiche e lo stato dei beni ed in mancanza della necessaria documentazione.

Date le caratteristiche strumentali degli immobili e la qualifica del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e nelle relative integrazioni depositate in atti.

Si comunichi.

Roma, 3.4.2026.



Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Giuseppe Lauropoli

