TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA ROSANNA BISCEGLIE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 605/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Roma
Tel. 0683751500 Fax 0683751580
Mail: immobiliare@ivgroma.it; pvp.richiestavisita@ivgroma.it.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Barbara Schepis, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 9.09.2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**, sita in Roma, via Lucrezio Caro n. 63, piano III° e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it **il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 11:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale commerciale di mq. 67,00 commerciali, sito in Roma, Via San Godenzo n. 52, edificio A/1, piano S1, nella località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.

Consistenza: Il locale commerciale si trova in mediocre stato di conservazione ed è posto al piano terra.

Essendo alto un solo piano, si presenta come un avancorpo al fabbricato, con accesso indipendente non direttamente dalla strada, ma dal vialetto di accesso al condominio. Attualmente è costituito da un ingresso che disimpegna una successione di tre ambienti comunicanti tra loro e un bagno in fondo al locale, per una superficie convenzionale complessiva di mq 66,84. Solo il primo ambiente è illuminato naturalmente da una finestra alta a nastro mentre gli altri due ambienti sono ciechi.

Confini: Il locale commerciale confina a ovest con via San Godenzo, a sud con proprietà condominiale a nord con cabina Enel.

Dati catastali: L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 213, part. 516, sub 501**, categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 64,00, rendita € 3.351,91, piano S1.

Conformità catastale: L'esperto ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

- L'immobile si trova al piano S1 catastale ma in realtà risulta essere al piano terra, alla quota del viale condominiale di accesso al fabbricato;
- Inoltre, non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: in particolare, il locale nella planimetria catastale è rappresentato come un unico ambiente avente in fondo un disimpegno che serviva un piccolo ripostiglio e un bagno. Attualmente il locale è suddiviso in tre ambienti comunicanti tra loro tramite porte scorrevoli e disimpegnati da un ingresso che serve anche il bagno rimasto nella posizione originaria. Tali opere edilizie non sono state legittimate da una pratica edilizia; pertanto, si potrà ripristinare lo stato dei luoghi con l'abbattimento dei tramezzi o inoltrare una pratica edilizia in sanatoria, a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Il tutto, come indicato nell'elaborato peritale, cui si fa espresso rinvio.

Conformità urbanistico-edilizia:

L'esperto ha attestato che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del programma edilizio relativo alla lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino A/1. Esso è stato edificato in base a licenza n. 1844AR/59 su progetto autorizzato n. 21178/58 e in forza della Licenza edilizia di variante n. 1086AR/61 del 03/10/1961 su progetto di variante n. 905/61, approvata in data 28/03/1961.

Il fabbricato ha ottenuto il certificato di agibilità n. 166 in data 06/02/1962.

Nei suddetti progetti il locale commerciale non era rappresentato, in quanto al suo posto era graficizzato un terrapieno vicino alla strada. Successivamente per il locale è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/3622/2, per la quale è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 318244 del 09/06/2004.

Il certificato di agibilità del fabbricato n. 166 del 06/02/1962 ha dichiarato agibile l'intero fabbricato al momento della sua costruzione. Essendo stato il locale commerciale ricavato scavando un

terrapieno, il locale in questione non esisteva nella configurazione originaria del fabbricato per la quale fu rilasciato il certificato di agibilità n. 166 del 06/02/1962.

Di conseguenza, il certificato di agibilità del 1962 non è sufficiente, da solo, a dimostrare l'agibilità del locale commerciale così come esiste oggi. Infatti, la concessione edilizia in sanatoria del 2004 ha regolarizzato l'opera sotto il profilo urbanistico ma nel fascicolo del condono non è presente il certificato di agibilità rilasciato dopo la concessione in sanatoria.

Dalle verifiche eseguite dall'esperto presso gli uffici comunali, non risulta rilasciato il certificato di agibilità né presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità. Pertanto, allo stato degli atti, l'immobile risulta privo di agibilità; l'eventuale conseguimento della stessa è subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti di legge e all'espletamento del relativo procedimento amministrativo, come descritto nell'elaborato peritale.

Si fa espresso ed integrale rinvio all'elaborato peritale in atti, capitolo "regolarità edilizia", da intendersi qui trascritto.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili da parte della Procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.:

1) Contratto preliminare di vendita del 18.10.2021, trascritto il 3.11.2021 al n. 81093 Reg. Part., avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via San Godenzo n. 52, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 213, particella 516, subalterno 501, p. S1, ed. A1, z.c. 5, cat. C/1, cui ha fatto seguito la stipula di:

2) Atto di compravendita sottoposta a condizione sospensiva del 26.05.2022, trascritta il 13.06.2022 al n. 55039 Reg. Part., la cui efficacia è stata espressamente subordinata dalle parti, ai sensi dell'art. 1353 c.c., alla condizione sospensiva del rilascio degli atti di consenso alla cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sull'immobile medesimo e indicate all'art. 5 del predetto atto di compravendita, non verificatasi secondo quanto risulta dalla certificazione notarile in atti.

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

Trattasi, in ogni caso, per entrambe le suddette formalità, di **atti dispositivi non opponibili al creditore pignorante e dunque al futuro aggiudicatario, in quanto successivi all'ipoteca iscritta in favore del creditore procedente, sebbene non cancellabili ex art. 586 c.p.c.**
Stato occupativo: L'immobile è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura, non essendosi avverata la condizione di efficacia prevista nel titolo; pertanto, è in corso di liberazione (oggi già nella disponibilità del custode giudiziario).
Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

al valore d'asta di Euro 92.000,00 (novantaduemila/00**)**
offerta minima Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 2
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di circa 68 mq commerciali, sito in Roma, Via San Godenzo 189 A, edificio C/5, interno 9, piano 2, nella località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
Il fabbricato non si trova su strada ma in seconda linea rispetto alle altre palazzine. Infatti a causa della conformazione anulare di via San Godenzo e dell'orografia del terreno, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradinato che collega la quota stradale superiore della via al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. In realtà anche su questo versante della strada il vicolo anziché seguire la numerazione progressiva 189/A, in quanto compreso tra il n.
189 e il 191, riporta lo stesso civico superiore n. 27/A. Al centro della rampa gradonata pedonale si trova il cancello di ingresso al cortile della palazzina contrassegnato da targa anch'essa recante n. 27/A (in realtà al n. 189/a catastale) dal quale si accede nell'androne condominiale in cui la scala e l'ascensore servono gli appartamenti ai vari piani.
Consistenza: L'unità immobiliare in oggetto, sita al piano secondo ed in buono stato di conservazione, è costituita da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno che serve una camera da letto, una cucina tinello con balcone e un bagno finestrato, per una superficie convenzionale complessiva di 67,89 mq.
Confini: L'appartamento confina con vano scala, distacchi verso proprietà condominiale e via San Godenzo.
Dati catastali: L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 213, **part. 735, sub 9**, categoria A/2, classe 4, cons. 4 vani, superficie catastale mq. 67,00, rendita € 1.012,26, piano 2.
Conformità catastale: L'esperto ha attestato che sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Non sussiste invece la corrispondenza con la planimetria del progetto presentato all'epoca della costruzione.
Ha, altresì, evidenziato che l'accesso al fabbricato avviene attraverso un vicolo pedonale gradinato che collega la quota stradale superiore di via san Godenzo al n. 27 con la parte inferiore della strada all'altezza del n. 189/A. Il cancello di ingresso al cortile della palazzina è contrassegnato da targa recante n. 27/A mentre al catasto il civico è contrassegnato con il n. 189/A.
Il tutto, come indicato nell'elaborato peritale, cui si fa espresso rinvio.
Conformità urbanistico-edilizia:
L'esperto ha attestato che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del programma edilizio relativo alla lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino A/1.

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

È stato realizzato in virtù di licenza n. 444/C del 15/12/1965 su Progetto autorizzato n. 14816/62 del 12/03/1962 e poi sostituta con licenza di variante n. 1904 del 15/09/1967 su Progetto di variante n. 41969/66 del 12/09/1966, che ha ottenuto parere favorevole il 25/10/1966. Certificato di Agibilità n. 615 del 8/9/1972. Non sussistono domande di condono sull'immobile.
Tuttavia, l'esperto ha attestato che a seguito di sopralluogo presso l'immobile non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato, rispetto al quale sono state eseguite delle opere in difformità, senza alcuna autorizzazione e dunque abusive, ma tuttavia sanabili, a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto tali interventi già realizzati sono conformi alle disposizioni edilizie urbanistiche e ai regolamenti edilizi e non incidono sui parametri urbanistici né sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio, come dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale.
Si fa espresso ed integrale rinvio all'elaborato peritale in atti, capitolo "regolarità edilizia", da intendersi qui trascritto.
Formalità pregiudizievoli non cancellabili da parte della Procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.:
1) **Contratto preliminare di vendita del 16.06.2020, trascritto il 17.10.2020**; trattasi di formalità inefficace, essendo scaduta da oltre tre anni senza che sia stato stipulato il contratto definitivo (come dichiarato nella certificazione notarile in atti), dunque non opponibile all'aggiudicatario sebbene non cancellabile ex art. 586 c.p.c.
Trattasi, in ogni caso, di atto dispositivo non opponibile al creditore pignorante e dunque al futuro aggiudicatario, in quanto successivo all'ipoteca iscritta in favore del creditore procedente, sebbene non cancellabile ex art. 586 c.p.c.
Stato occupativo: L'immobile è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura ed è in corso di liberazione (oggi già nella disponibilità del custode giudiziario).
Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

al valore d'asta di Euro 188.00,00 (centottantottomila/00);
offerta minima Euro 141.000,00 (centoquarantunomila/00)

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

LOTTO 3
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di circa 238 mq commerciali, sito in Roma, Via San Godenzo 193, edificio C/6, interno 4, piano 1, nella località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
Consistenza: L'unità immobiliare in oggetto, in mediocre stato di manutenzione generale, si trova al primo piano e sviluppa una superficie netta di 207 mq nonché una Superficie convenzionale complessiva di 252,00 mq.
Attualmente l'appartamento è dotato di un doppio ingresso: quello principale immette direttamente in un soggiorno doppio, mentre quello di servizio dà accesso a un disimpegno che conduce alla cucina, a una cameretta e a un bagno. Dalla zona giorno, un secondo disimpegno serve la zona notte, che è composta da cinque camere da letto e tre bagni, di cui due finestrati. L'immobile gode inoltre di due ampi balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla cucina, e dalla camera da letto principale.
Confini: L'appartamento confina con vano scala, distacco verso il villino C/5, distacco verso via San Godenzo e appartamento int. 3, salvo altri.

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

Dati catastali: L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 213, **part. 734, sub 4**, categoria A/2, classe 5, cons. 10,5 vani, superficie catastale mq. 242,00, rendita € 3.090,99, piano 1.
Conformità catastale: L'esperto ha attestato che non sussiste corrispondenza catastale: in particolare, ha riscontrato la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, mentre non sussiste la corrispondenza con la planimetria del progetto presentato all'epoca della costruzione.
Il tutto, come indicato nell'elaborato peritale, cui si fa espresso rinvio.
Conformità urbanistico-edilizia: L'esperto ha attestato che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del programma edilizio relativo alla lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino C/6.
È stato realizzato in virtù di licenza n. 444/C del 15/12/1965 su Progetto autorizzato n. 14816/62 del 12/03/1962 e poi sostituta con licenza di variante n. 1641 del 23/08/1967 su Progetto di variante n. 41973/66 del 12/09/1966. Certificato di Agibilità n. 535 del 04/07/1970. Non sussistono domande di condono sull'immobile.
Tuttavia, l'esperto ha attestato che a seguito di sopralluogo presso l'immobile non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato, rispetto al quale sono state eseguite delle opere in difformità, senza alcuna autorizzazione e dunque abusive, ma tuttavia sanabili, a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto tali interventi già realizzati sono conformi alle disposizioni edilizie urbanistiche e ai regolamenti edilizi e non incidono sui parametri urbanistici né sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio, come dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale.
Si fa espresso ed integrale rinvio all'elaborato peritale in atti, capitolo "regolarità edilizia", da intendersi qui trascritto.
Stato occupativo: L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata, che vi abita; pertanto, non potrà essere disposto il rilascio da parte di quest'ultima prima del decreto di trasferimento.
Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

al valore d'asta di Euro 612.000,00 (seicentododicimila/00);
offerta minima Euro 459.000,00 (quattrocentocinquantanovemila/00)

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

LOTTO 4
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto di circa 22 mq commerciali, sito in Roma, Via San Godenzo 191-193, edificio C/6, interno 6, piano T, nella località denominata Poggio delle Rose compresa tra via Cassia, via dei Due Ponti e via Oriolo Romano.
Consistenza: Il locale autorimessa, contraddistinto con il n. 6 ed in mediocre stato di conservazione, ha una superficie netta di mq 21,00 ed una superficie convenzionale complessiva di mq. 22,00, è posto al piano terra ed è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile per le auto munita di cancello automatico al n. 191 che serve i vari box.
Il cespite può essere venduto anche a chi non abita nello stabile, in quanto di costruzione antecedente alla legge Tognoli del 1989.
Confini: Il box auto confina con area di manovra, box n. 5 e muro perimetrale, salvo altri.
Dati catastali: L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 213, **part. 734, sub 15**, categoria C/6, classe 7, cons. 19 mq, superficie catastale mq. 22,00, rendita € 136,4, piano S1.

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

Conformità catastale: L'esperto ha attestato che non sussiste corrispondenza catastale: in particolare, non sussiste la corrispondenza né tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi e neppure con la planimetria del progetto presentato all'epoca della costruzione.
Il tutto, come indicato nell'elaborato peritale, cui si fa espresso rinvio
Conformità urbanistico-edilizia: L'esperto ha attestato che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, fa parte del programma edilizio relativo alla lottizzazione "Poggio delle rose" al Km 8.700 della via Cassia ed è contraddistinto come villino C/6.
È stato realizzato in virtù di licenza n. 444/C del 15/12/1965 su Progetto autorizzato n. 14816/62 del
12/03/1962 e poi sostituta con licenza di variante n. 1641 del 23/08/1967 su Progetto di variante n. 41973/66 del 12/09/1966.
L'edificio ha ottenuto il certificato di agibilità n. 535 del 04/07/1970
Tuttavia, l'esperto ha attestato che a seguito di sopralluogo presso l'immobile non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato.
Infatti, il progetto di variante n. 41969/66 del 12/09/1966 riportava l'accesso al locale autorimessa direttamente da via San Godenzo 193, mentre l'accesso pedonale all'androne del fabbricato avveniva dal vicolo pedonale al n. 189/A, che poi proseguiva anche verso la retrostante palazzina C/5 facente parte dello stesso complesso edilizio. In realtà, in fase di costruzione gli ingressi sono stati invertiti: l'accesso pedonale al fabbricato C/6 avviene direttamente da via san Godenzo al n. 193 mentre l'accesso al locale autorimessa avviene dal n. 191, ossia da una rampa carrabile attigua al vicolo pedonale che conduce alla palazzina C/5. Ciò è confermato anche dal certificato di agibilità n. 535 del 04/07/1970 in cui viene dichiarato che l'accesso al fabbricato C/6 è il n. 193 mentre quello ai 9 box auto è al civico n. 191.
Pertanto, sarà necessario regolarizzare le superiori difformità, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante una S.C.I.A ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06/06/200 Art 36 bis e art. 22 l. r. n. 15/2008 per accertamento di conformità per intervento già realizzato conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.
Si fa espresso ed integrale rinvio all'elaborato peritale in atti, capitolo "regolarità edilizia", da intendersi qui trascritto.
Stato occupativo: L'immobile è occupato dalla parte esecutata ed è in corso di liberazione.
Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti, cui si fa espresso rinvio.

al valore d'asta di Euro 27.000,00 (ventisettemila/00)
offerta minima Euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

2015 [1]

[1]

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[2]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*** **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)**.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei 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[3].

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.

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

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

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[4];

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[5];

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

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

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

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 telematica[6]

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

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

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,

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

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[7] nonché sul sito www.tribunale.roma.it.;

c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

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 elettronica[8];

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

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

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

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

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

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento.
g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma dieci c.p.c..;
h. Vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

AUTORIZZA

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

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi 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;

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

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e www.tribunale.roma.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

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

Roma, 30 settembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Schepis

Firmato Da: SCHEPIS BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: babdce8dbe91f05

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