TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.ssa Federica d'Ambrosio
PROCEDURA ESECUTIVA N. 728/21 (CUI È RIUNITA LA RGE 351/24) R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO IVG ROMA TEL. 06/89569801MAIL pvp.richiestavisita@ivgroma.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Barbara Stanchi Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 14.05.2025

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, sita in Roma, Via Lucrezio Caro 63 e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it **il giorno 07 ottobre 2025 alle ore 14:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà di **complesso immobiliare** sito in Roma, Viale Parco dè Medici n. 66/68/70/72/74/76/78/80, costituito da grande area occupata da un complesso di immobili esteticamente armonizzati con diverse destinazioni d'uso (abitazioni, uffici, aree espositive, laboratori artigiani, depositi, magazzini, tettoie) organicamente disposte e funzionali alle attività di una ditta edile, con una propria rete impiantistica (elettricità, acqua, fognaria ecc.) e stradale interna, con aree verdi e un piccolo specchio d'acqua, delimitata da una recinzione unitaria, e precisamente:
Edificio industriale in cls. armato con tettoia in ferro e controsoffitto interno, sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno A, adibito in precedenza probabilmente a deposito / galleria opere d'arte, altezza interna di circa 3,25 mt. La disposizione interna consta di grande ambiente, disimpegno con un bagno e un ripostiglio. La corte esterna di competenza è occupata in parte da un deposito (indicato in perizia Lotto 1a);
Edificio industriale in cls. armato con tettoia in ferro con struttura a vista, sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno B, adibito in precedenza probabilmente a deposito / galleria opere d'arte, altezza interna al colmo di circa 4,56 mt. La disposizione interna consta di un grande ambiente con una parete che non raggiunge il colmo e una zona adibita a soppalco con accesso tramite una scala in ferro appoggiata. La corte esterna di competenza è occupata da un'area a deposito (indicato in perizia Lotto 1b);
Edificio industriale in cls. armato con tettoia in ferro e controsoffitto interno a pannelli, sito in Roma**,** Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno C, adibito in precedenza probabilmente ad officina di altezza interna di circa 5,37 mt., zona adibita a bagno e ufficio

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

con sopra soppalco senza parapetto. Presente una lesione che segue in diagonale la forma dei blocchi; con corte esterna di competenza e una parte di forma poligonale che prosegue oltre i confini catastali del lotto (indicato in perizia Lotto 2);

Edificio in ferro, vetro e parti in cls armato sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interni B, C e D, adibito in parte a *reception* e controllo accessi dell'intero complesso, parte in 6 ambienti di diversa dimensione (originariamente adibiti a mensa, spogliatoio, sala attesa ecc.), attraversati da un disimpegno con due diverse uscite verso l'esterno, oltre una zona bagni e due cortili esterni di competenza; la tettoia della particella 389 (che prosegue nella particella 390) è occupata da un'esposizione di macchinari storici da lavoro (estranei al pignoramento) (indicato in perizia Lotto 3a);

Edificio industriale in ferro, vetro e parti in cls. armato sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno A, che consta: di una stanza, in base a quanto visibile dalla porta, a deposito del **omissis**; di altra stanza adibita a deposito vernici; di una zona adiacente alla falegnameria (di cui al successivo lotto 5a) utilizzata come verniciatura e 'cabina fabbri', con corte esterna di competenza. La tettoia della particella 390 (che prosegue nella particella 389) è occupata da un'esposizione di macchinari storici da lavoro (estranei al pignoramento) (indicato in perizia Lotto 3b);

Capannone industriale in cls armato e vetro sito in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76 interno D, n. 74 interni A; B, C e D, composto al piano terra da una grande sala adibita ad esposizione (vi sono presenti numerose opere d'arte e una barca storica-estranei al pignoramento), un ambiente a doppia altezza con una scala che conduce al piano superiore adibito ad uffici, con ai lati due zone servizi; a seguire sempre al piano terra (part. 382) una zona adibita a esposizione / palestra con sul retro un'area probabilmente utilizzata come garage. Al piano superiore, interamente utilizzato come uffici e al quale si può accedere anche da una scala esterna indipendente (adiacente alla particella 382) si trova un grande ambiente di lavoro del tipo "open space" con molti box indipendenti, una zona separata dedicata ai server e alle attrezzature informatiche e di rete, una piccola sala riunioni con accesso ad una terrazza esterna. Un corridoio che passa attraverso un ambiente a doppia altezza con la scala che conduce verso una zona ad uffici separata che consta di: una stanza (utilizzata come attesa), una grande sala ad uso ufficio, un disimpegno con bagno e angolo cottura e un'ulteriore zona con due stanze, una ad uso 'sala riunioni', ed una ingombra di mobili vari (estranei al pignoramento) con accesso su una terrazza; oltre le corti esterna di competenza, occupate in parte da aree a verde e in parte dalla viabilità interna con strade asfaltate (indicato in perizia Lotto 4);

Capannone industriale sito in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68-78 interno A-D, 68 interno B e C, 78 interno B, adibito a falegnameria, area dotata di carro ponte adibita a lavorazione del ferro. Le superfici coperte non corrispondono a quelle indicate nelle planimetrie catastali ma appaiono maggiori. Alcune aree utilizzate a deposito di materiali nautici e attrezzature varie (estranei al pignoramento). Vi è un piano superiore che copre parte dell'area, al quale si accede da una piccola scala, adibito in passato a uffici e ora ingombro di suppellettili varie (estranei al pignoramento). Le corti esterne di competenza appaiono occupate in parte da aree a verde e in parte dalla viabilità interna con strade asfaltate e, in parte da aree coperte (indicato in perizia Lotto 5a);

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interni A e B, adibito al piano terra a deposito barche (estranei al pignoramento) altezza interna di circa mt. 3,00. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna vi sono due abitazioni composta da, una zona pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Le corti esterne di competenza sono perlopiù occupate da viabilità interna (asfaltate) (indicato in perizia Lotto 5b);

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno A, adibito al piano terra a spazio espositivo (in continuità con le altre due particelle adiacenti 397 e 398) con grandi vetrate di altezza interna circa mt.

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

2,69. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna è adibito ad abitazione ed è composta da un disimpegno, una zona pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; dal disimpegno all'ingresso si accede a un grande ambiente utilizzato come deposito di mobili vari (estranei al pignoramento). La corte esterna di competenza è occupata in parte da area verde ed in parte da distacco verso il Golf (indicato in perizia Lotto 6a);

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno B, adibito al piano terra a spazio espositivo (in continuità con le altre due particelle adiacenti 396 e 398) con grandi vetrate di altezza interna circa mt. 2,69. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna è adibito ad abitazione ed è composta da un disimpegno, una zona pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; dal disimpegno all'ingresso si accede poi a un unico ambiente con la struttura del soffitto a vista utilizzato come deposito di attrezzature nautiche (estranei al pignoramento). La corte esterna di competenza è occupata in parte da un'area a verde e in parte dal distacco verso il Golf occupato parzialmente dai resti di telai di opere provvisionali in ferro (estranei al pignoramento) (indicato in perizia Lotto 6b);

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno C, adibito al piano terra a spazio espositivo (in continuità con le altre due particelle adiacenti 396 e 397) con grandi vetrate di altezza interna circa mt. 2,69. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna è adibito ad abitazione ed è composta da un disimpegno, una zona pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; dal disimpegno all'ingresso si accede poi a un grande ambiente utilizzato come deposito di materiali di termo idraulica (estranei al pignoramento). La corte esterna di competenza è occupata in parte da area verde ed in parte da distacco verso il Golf (indicato in perizia Lotto 6c);

Capannone industriale sito in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, ripartito planimetricamente in cinque parti di cui tre su due livelli (PT di altezza interna di circa 2,29 mt e P1 di altezza interna di circa 2,55 mt.) e due a doppia altezza (circa 5,50 mt.). Queste ultime adibite a officina/deposito di mezzi pesanti (estranei al pignoramento); le prime tre, ai piani superiori, sono così adibite: una ad abitazione, una a uffici ed una a deposito di documenti/archivio (estranei al pignoramento). Le corti esterne di competenza part. 381 sub 2 e 3 sono parzialmente occupate dalla tettoia di seguito identificata come T04 (indicato in perizia Lotto 7);

Tettoia / capannone di grande dimensione, delimitata su più lati e con una scala interna che conduce a un livello superiore e un grande container in metallo chiuso da lucchetto; l'ambiente è adibita a deposito di una grande quantità di materiale edile per lo più di recupero; sono presenti macchinari storici per la lavorazione delle strade e dei terreni di grandi dimensioni (estranei al pignoramento) (indicato in perizia Lotto 8);

Area urbana in gran parte occupata da viabilità interna (aree asfaltate) e parcheggi, in parte da aree a verde, e in molte zone occupata da tettoie, depositi di materiali e attrezzature da lavoro. La forma dell'area non corrisponde a quella della planimetria castale corrispondente. Dalla sovrapposizione fra rilievo strutturale e base catastale si evince che il perimetro della particella (destinata a viabilità e parcheggi) è nella realtà difforme perché occupato in parte dal Lotto 5, in parte dalla passerella del Lotto 3, dalle tettoie T02 e T03 e, per uno spicchio esterno ai confini recintati. Nell'area rappresentata nell'elaborato grafico catastale a parcheggio vi sono in realtà numerosi beni non censiti (tettoie, container fissi e prefabbricati di cantiere ad uso spogliatoi e uffici, oltre molte parti di opere provvisionali). Inoltre adiacente all'area adibita a *reception* (part. 387-388-389) vi è un corridoio coperto che attraversa uno specchio d'acqua (indicato in perizia come Area Urbana);

Tettoia sito in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, non è stato possibile identificare la corrispondenza del bene in assenza della planimetria catastale (indicato in perizia come Tettoia).

Superficie commerciale complessiva 7.931 mq., di cui 1.760,00 mq ad abitazioni, 2.790,00

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

mq ad uffici, 3.381,00 mq a magazzini/depositi/capannoni. Non è considerata area estranea all'esecuzione meglio oltre indicata;
confinante: con Viale Parco De' Medici, area a parcheggio del complesso delle multisale cinematografiche e il Golf Club Parco de' Medici, salvo altri e salvo le difformità sui confini meglio oltre indicate;
censito: al NCEU al foglio 761, part. 386, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5,5 vani, 137 mq, RC € 965,77, e part. 381, sub 12, cat. F/1, 411 mq (indicato in perizia Lotto 1a), al NCEU al foglio 761, part. 385, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 132 mq, RC € 790,18, e part. 381, sub 11, cat. F/1, 577 mq (indicato in perizia Lotto 1b), al NCEU al foglio 761, part. 399, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 121 mq, RC € 790,18, e part. 381, sub 10, cat. F/1, 590 mq (indicato in perizia Lotto 2), al NCEU al foglio 761, part. 387, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5,5 vani, 137 mq, RC € 965,77, part. 388, sub. 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 130 mq, RC € 790,18, part. 389, sub. 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5,5 vani, 147 mq, RC € 965,77, part. 381, sub 13, cat. F/1, 421 mq part. 381, sub 14, cat. F/1, 273 mq e part. 381, sub 15, cat. F/1, 376 mq (indicato in perizia Lotto 3a), al NCEU al foglio 761, part. 390, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5 vani, 139 mq, RC € 877,98, e part. 381, sub 16, cat. F/1, 486 mq (indicato in perizia Lotto 3b), al NCEU al foglio 761, part. 382, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 128 mq, RC € 790,18, part. 383, sub. 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 132 mq, RC € 790,18, part. 384, sub. 1, part. 384, sub. 2, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 147 mq, RC € 790,18, part. 384, sub. 3, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4 vani, 137 mq, RC € 702,38, part. 384, sub. 4, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4 vani, 132 mq, RC € 702,38, part. 381, sub 8, cat. F/1, 651 mq, part. 381, sub 9, cat. F/1, 674 mq, part. 381, sub 30, cat. F/1, 24 mq e part. 381, sub 31, cat. F/1, 35 mq (indicato in perizia Lotto 4), al NCEU al foglio 761, part. 381, sub 19-20-23-26, z.c 6, cat. C/1, cl. 5, consistenza 278 mq, 429 mq, RC € 4.294,82, part. 381, sub 21-27, z.c 6, cat. C/3, cl. 1, consistenza 138 mq, 163 mq, RC € 513,15, part. 381, sub 22-24-28, z.c 6, cat. C/4, cl. 1, consistenza 137 mq, 172 mq, RC € 509,43 e part. 381, sub 25-29, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 130 mq, RC € 790,18 (indicato in perizia Lotto 5a), al NCEU al foglio 761, part. 391, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 3 vani, 76 mq, RC € 526,79, part. 392, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 3 vani, 73 mq, RC € 526,79, part. 381, sub 17, cat. F/1, 216 mq e part. 381, sub 18, cat. F/1, 160 mq (indicato in perizia Lotto 5b), al NCEU al foglio 761, part. 396, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 128 mq, RC € 790,18, e part. 381, sub 5, cat. F/1, 323 mq (indicato in perizia Lotto 6a), al NCEU al foglio 761, part. 397, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 127 mq, RC € 790,18, e part. 381, sub 6, cat. F/1, 145 mq (indicato in perizia Lotto 6b), al NCEU al foglio 761, part. 398, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 4,5 vani, 127 mq, RC € 790,18, e part. 381, sub 7, cat. F/1, 344 mq (indicato in perizia Lotto 6c), al NCEU al foglio 761, part. 393, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5 vani, 137 mq, RC € 877,98, part. 394, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5 vani, 137 mq, RC € 877,98, part. 395, sub 1, z.c 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 5 vani, 130 mq, RC € 877,98, part. 381, sub 2 cat. F/1, 547 mq e part. 381, sub 3 cat. F/1, 558 mq (indicato in perizia Lotto 7), al NCEU al foglio 761, part. 381, sub 4, cat. F/1, 1203 mq (indicato in perizia Lotto 8), al NCEU al foglio 761, part. 381, sub 1 (indicato in perizia come Area Urbana), al NCEU al foglio 761, part. 381, sub 32, z.c 6, cat. C/7, cl. 2, consistenza 110 mq, RC € 278,37, (indicato in perizia come Tettoia).

Le destinazioni catastali riportate non corrispondono all'effettivo stato degli immobili.

L'area su cui insiste il complesso immobiliare pignorato ricade nel Sistema insediativo della CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", come da certificato di destinazione

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

urbanistica rilasciato in data 21/03/2023.

L'area in cui è ubicato il complesso immobiliare pignorato è gravato da vincoli sovraordinati di PTPR di natura paesaggistica/urbanistica-Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. a) D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e nota MBC SP/203 – 20776/97; Piano Territoriale Paesistico 15/8 Valle del Tevere TP b/17.

Il compendio pignorato è stato edificato in assenza di titolo edilizio a eccezione di una parte del fabbricato indicato in perizia Lotto 5 che sarebbe stato realizzato ante 1934 di circa 285 mq con destinazione laboratorio.
Risultano le seguenti domande di concessione in sanatoria:
1) Protocollo n. 0/55457 riferito ad abuso in via del **omissis**;
2) Protocollo n. 0/55451 riferito ad abuso in via del **omissis*;*
3) Protocollo n. 0/554554 – sott.0 – civico n. 66 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
4) Protocollo n. 0/554556 – sott.0 – civico n. 66 – fog.761, part.387, sub.1 –lavorazione vincoli sospesa – intestatario **omissis*;*
5) Protocollo n. 0/554558 – sott.0 – civico n. 68 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
6) Protocollo n. 0/557153 – sott.0 – civico n. 72/A – fog.761, part.386, sub.1 – DD reiezione – intestatario **omissis*;*
7) Protocollo n. 0/554561 – sott.0 – civico n. 72 – fog.761, part.385, sub.? – DD reiezione – intestatario **omissis*;*
8) Protocollo n. 0/554564 – sott.0 – civico n. 72 int.3 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
9) Protocollo n. 0/554568 – sott.0 – civico n. 74 int.1 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
10) Protocollo n. 0/554573 – sott.0 – civico n. 74 p.T-1 int. B – fog.761, part.384, sub.3 – DD reiezione – intestatario **omissis*;*
11) Protocollo n. 0/554576 – sott.0 – civico n. 74 int.3 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
12) Protocollo n. 0/554581 – sott.0 – civico n. 74 – fog.761, part.383, sub.? – DD reiezione – intestatario **omissis*;*
13) Protocollo n. 0/557146 – sott.0 – civico n. 74/C – fog.761, part.398, sub.1 – lavorazione vincoli sospesa – intestatario **omissis*;*
14) Protocollo n. 0/554589 – sott.0 – civico n. 76 – fog.761, part.394, sub.? – DD reiezione – intestatario **omissis*;*
15) Protocollo n. 0/557139 – sott.0 – civico n. 76/A int.2 fog.761, part.382, sub.1 – DD reiezione – intestatario **omissis*;*
16) Protocollo n. 0/557129 – sott.0 – civico n. 76/B int.2 –dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
17) Protocollo n. 0/554586 – sott.0 – civico n. 76 – catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
18) Protocollo n. 0/554597 – sott.0 – civico n. 78 fog.761, part.393, sub.1 – lavorazione vincoli sospesa – intestatario **omissis*;*
19) Protocollo n. 0/554608– sott.0 – civico n. 70 – fog.761, part.398, sub.1 – lavorazione vincoli sospesa – intestatario **omissis*;*
20) Protocollo n. 0/554602– sott.0 – civico n. 70 – fog.761, part.387, sub.? – lavorazione vincoli sospesa – intestatario **omissis*;*

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

21) Protocollo n. 0/54817 – sott.0 – uffici e studi privati – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
22) Protocollo n. 0/508822 – sott.0 – categoria non definita – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
23) Protocollo n. 0/508828 – sott.0 – categoria non definita – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
24) Protocollo n. 0/53538 – sott.0 – categoria non definita – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis*;*
25) Protocollo n. 0/53774 – sott.0 – negozi/botteghe – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario **omissis**.
Le domande identificate ai nn. 6, 7, 10,12,14 e 15 sono state rigettate per opere ricadenti in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesaggistici e per superamento del volume rispetto alla volumetria prevista per legge. Motivi di rigetto ipotizzabili anche per le altre domande.
L'iter amministrativo delle singole domande di concessione in sanatoria non è concluso. Vi è procedimento penale n. 21382/2024 R.G. P.M. presso Tribunale di Roma in fase di indagini.
Risultano anche presentate domande edilizie – DIA, e precisamente risultano i seguenti progetti:
-DIA prot. n. CP/61580, n. CP/61586, n. CP/61589, n. CP/61591, n. CP/61593 e n. CP/61595 del 17/11/2006, complete di elaborati grafici; e
Risultano i seguenti titoli:
-DIA prot. n. CP/55870 del 20/10/2006+integrazione documenti prot. CP/57339 del 26/10/2006;
-DIA prot. n. CP/55876 del 20/10/2006+integrazione documenti prot. CP/57343 del 26/10/2006;
-DIA prot. n. CP/55885 del 26/10/2006;
-DIA prot. n. CP/61583 del 17/11/2006;
-DIA prot. n. CP/63305, n. CP/63314, n. CP/63316 e n. CP/63321 del 27/11/2006;
-DIA prot. n. CP/64163 e n. CP/64164 del 30/11/2006;
-DIA prot. n. CP/8946 e n. CP/8954 del 15/02/2007.

Vi sono difformità tra fra i rilevi presenti nelle sopraelencate DIA e lo stato attuale dei luoghi.
Ad ogni DIA è allegata dichiarazione del Proprietario che si impegnava a uniformarsi ai provvedimenti dell'Amministrazione comunale in caso di reiezione delle domande di concessione in sanatoria.

Non vi è licenza di abitabilità.

Vi è difformità nei confini e in particolare i confini mostrano un'area (a parcheggio) mancante (rispetto al catastale) nel bordo inferiore e un'area di forma poligonale sul vertice alto a sinistra di circa mq 501,90 non compresa nei limiti del lotto e quindi estranea all'esecuzione. Tale area andrà correttamente delimitata riportando i confini entro i limiti delle particelle catastali esecutate. Il cui costo, anche per la rettifica di altre piccole difformità fra i confini esistenti e i limiti catastali del complesso, è stimato forfettariamente all'interno della presente perizia in € 15.000,00 e come tale sottratto al valore di stima finale.

Della presenza di tali difformità si è tenuto conto nella stima dell'immobile.

L'immobile si trova all'interno del Comprensorio "Golf Parco dei Medici" interessato

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

dall'omonimo Consorzio, costituito con atto a rogito Notaio Antonelli di Roma del 16/12/1987 rep. 33754, registrato a Roma il 05/01/1998, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 08/01/1998 al n. 1448 di form.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Servitù coattiva del 19/05/1995 rep. 113118 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 24/05/1995 ai numeri 3362/19420 a favore di **omissis**; **omissis**; **omissis**; sul terreno Roma foglio 761 particella 20 contro **omissis**.

Servitù di cavidotto sotterraneo del 02/03/2000 rep. 2556/757 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 17/03/2000 ai numeri 20937 /13682 a favore Enel distribuzione SpA sul terreno Roma Foggia 761 particella 191.

STATO DI OCCUPAZIONE:
L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata. I contratti di locazione del 22/12/2017 di durata 6 + 6 ai sensi degli art. 27 e 28 L. n. 392/1978, con decorrenza dal 04/12/2017 al 03/12/2023 non sono stati prorogati né è stato autorizzato il rinnovo in pendenza della procedura. Il bene verrà liberato all'emissione del decreto di trasferimento, a cura degli organi della procedura.

L'intero complesso al momento dei sopralluoghi era occupato da moltissimi oggetti e beni mobili estranei al pignoramento (materiale edile di recupero, arredi in disuso, macchinari obsoleti ecc.), alcuni presumibilmente anche di valore (auto, moto, barche storiche, opere d'arte ecc.) che dovranno essere smaltiti alla pubblica discarica con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

al valore d'asta di Euro 3.370.000,00 (tremilionitrecentosettantamila/00)
offerta minima Euro 2.527.500,00 (duemilionicinquecentoventisettemilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 50.000,00 (cinquantamila/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 2015 [1]

[1] Art. 12
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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

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

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

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

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

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

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

Art. 14

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

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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.

---

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: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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;

[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: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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 telematica[6]

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni 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

[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: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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

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

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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

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

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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 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 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

[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: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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 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; 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

[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: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione 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° co. c.p.c., sarà 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 potrà 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 darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà 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

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

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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 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 *help desk* 0444/346211, a mezzo mail aste@fallco.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 29.05.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Stanchi

Firmato Da: STANCHI BARBARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 438269ae203e9ac3

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