



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZ. IV – SETTORE CONTENZIOSO**

**GIUDICE DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI**

**R.G.N. 43352/2023**

**CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA S.R.L.**

**TEL. 06.83751500 - PEC [IVGROMA@ASSOCIAZIONEIVG.LEGALMAIL.IT](mailto:IVGROMA@ASSOCIAZIONEIVG.LEGALMAIL.IT)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**SECONDO ESPERIMENTO RINNOVATO**

L'Avv. Antonella Callipari, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 23/11/2023

**AVVISA CHE**

presso la sala aste del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**, sita in Roma, Viale delle Milizie n. 8, piano terra, e tramite il portale dello stesso **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** – **il giorno 12/03/2025 alle ore 11:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

Il lotto è costituito dal diritto di proprietà superficiaria (1/1) su villino facente parte di un edificio a schiera sito in Roma, via Federico Bocchetti n. 111, contraddistinto con la sigla C/2, sviluppatosi su piano interrato (non residenziale), piano terra, piano primo e piano secondo costituito da locale sottotetto (non residenziale), con superficie convenzionale complessiva pari a 153,00 mq circa, composto da:

- al piano interrato: cantina, ripostiglio, bagno, vano scala e locale caldaia;
- al piano terra: ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto singola (ex cucina), bagno, vano scala, patio lato strada, patio lato retro, giardino sul retro, rampa pedonale di accesso ed aiuola lato strada;
- al piano primo: una camera da letto doppia, due camere da letto singole, disimpegno, bagno, vano scala, due balconi;
- al piano secondo un locale sottotetto non residenziale.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 30, particella 350, subalterno 3, z.c. 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, superficie totale 153 mq, rendita € 1.198,18.

Il compendio confina con villino a schiera contraddistinto con la sigla C/1, giardino del villino C/1, villino a schiera contraddistinto con la sigla C/3, giardino del villino C/3, giardino del villino A/2, box auto sub 10 al piano interrato e relativa rampa di accesso da via Federico Bocchetti, salvo altri.

Il fabbricato di cui fanno parte i predetti beni è parte di un comparto realizzato in edilizia convenzionata in base alla Convenzione edilizia stipulata il 7/06/1999 con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, con atto ricevuto dal Notaio Anna Maria Lipari di Roma, rep. 116909 racc. 20247, registrato a Roma, Ufficio Atti Pubblici il 23/06/1999 al n. 27813 serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 03/07/1999 ai nn. 53992 reg. gen. e 33157 reg. part., con cui il concessionario ha acquistato il diritto di superficie

per la durata di novantanove anni con concessione rinnovabile ad istanza del concessionario medesimo o suoi aventi causa, presentata almeno un anno prima della scadenza.

Con riferimento ai vincoli soggettivi derivanti dalla Convenzione edilizia del 7/06/1999, si riporta quanto previsto all'art. 8 della predetta Convenzione: "*Articolo 8: Requisiti dei soci. La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:*

- 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;*
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;*
- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;*
- 4) non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;*
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.*

*Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un'indica superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto".*

*Quanto al requisito reddituale di cui al punto 5), si precisa che il reddito familiare complessivo cui si fa riferimento è quello risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare prima dell'assegnazione dell'alloggio, non superiore a quello fissato per legge per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata, determinato per il biennio 2024-2026 in € 53.869,26 (cinquantatremilaottocentosessantasei/26), come stabilito nella Determinazione della Regione Lazio del 30/09/2024 n. G12760 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 83 del 15/10/2024.*

Inoltre, sempre nella Convenzione del 7/06/1999 vengono indicati i criteri per le vendite, in particolare "*Articolo 9: criteri per le vendite. [omissis]...Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 8 ovvero a soggetti che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni (qualora trattasi di intervento realizzato senza finanziamenti agevolato).*

*Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 8.*

*Il Concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento.*

*La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 da parte del Concessionario o loro aventi causa, comporterà la decadenza del Concessionario stesso e dei suoi aventi causa dalla concessione del diritto di superficie dell'area.*

*Gli atti e i contratti sopra indicati potranno essere rogati da notai di fiducia dei contraenti, ma l'Amministrazione Comunale potrà, per motivate ragioni, indicare altri notai.*

*Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla trascrizione".*

*Si precisa che la prova del possesso dei sopra menzionati requisiti per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata-convenzionata dovrà essere fornita dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento e, in difetto, l'eventuale aggiudicazione sarà revocata.*

*Il compendio pignorato è soggetto al vincolo del corrispettivo massimo di cessione, da determinare secondo i criteri indicati nell'art. 14 della Convenzione edilizia del 7/06/1999 e che fa riferimento a "... una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati: a) ripartizione millesimale; b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione; c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati. Detta*

*tabella, approvata ... dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo”.*

Su richiesta dell'Esperto stimatore, l'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento PAU del Comune di Roma Capitale ha risposto che la tabella richiamata dalla Convenzione in questione non risulta agli atti depositati presso l'Ufficio.

Pertanto, in assenza della tabella riepilogativa richiamata all'art. 14 della Convenzione del 7/06/1999, il prezzo massimo di cessione è stato determinato dall'Esperto stimatore nella misura di € 233.808,62, ciò sulla base del prezzo di assegnazione del bene pignorato, detratto il valore del box auto assegnato ma non oggetto di pignoramento, rivalutato secondo gli indici ISTAT, deprezzato in base all'età dell'edificio del 10% e detratti gli oneri concessori ricavati dalla convenzione edilizia.

Il compendio è soggetto, altresì, al vincolo di determinazione del canone di locazione, determinato secondo i parametri e i criteri indicati sempre nell'art. 14 della Convenzione edilizia del 7/06/1999, dove si precisa che *“Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 22 luglio 1978 n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche. Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dalla ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio”.*

Pertanto, ai sensi della D.D. n. 389/2020, prot. QI/34874/2020 in data 3/03/2020 del Dipartimento PAU del Comune di Roma, relativa ai *“Criteri per l'univoca applicazione delle norme di riferimentovigenti in materia di determinazione del Canone di locazione da valere per gli interventi costruttivi realizzati, su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971”* il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi non può essere superiore al 4,5%:

- del corrispettivo massimo di cessione determinato e approvato secondo i criteri stabiliti nelle pattuizioni convenzionali, come indicato nella relativa Tabella Riepilogativa;
- oppure, se inferiore al corrispettivo massimo di cessione indicato nella Tabella Riepilogativa, di quello corrisposto dall'acquirente/socio all'atto di acquisto/cessione/trasferimento.

Ai sensi dell'art. 15, lett. e) della Convenzione edilizia del 7/06/1999, nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 14 della Convenzione in questione, sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità pari a quattro volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in base alla concessione e quello effettivamente richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, alla durata legale del contratto; inoltre si specifica alla lett. n) che si avrà decadenza dalla concessione e, conseguentemente, l'estinzione del diritto di superficie nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 14 della Convenzione in questione.

Con riferimento agli ulteriori vincoli previsti nella predetta Convenzione del 7/06/1999 si rileva che all'art. 10 *“IMPIANTI ELETTRICI DI ACQUA E GAS. [omissis] Sul terreno concesso è altresì, consentito, l'eventuale passaggio di canalizzazione per pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali. In ogni caso il Concessionario è tenuto a consentire il passaggio per canalizzazione per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere. [omissis]”.*

Sempre con riferimento agli ulteriori vincoli previsti nella predetta Convenzione del 7/06/1999, all'art. 3 della stessa si prevede ancora che *“Il concessionario prende atto ed espressamente accetta che all'atto del provvedimento che determini una indennità provvisoria di esproprio e anche qualora l'indennità medesima non venga accettata dalla totalità dei proprietari delle aree, tutti i concessionari del piano di zona dovranno corrispondere pro-quota, entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a ciascuno assegnata, una somma provvisoria determinata sulla base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere ai proprietari accettanti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 35, 12° comma, della Legge 865/71 come modificato dall'art. 3, comma 63, della Legge n. 662/1996.*

*Detto versamento, al fine di poter corrispondere ai proprietari accettanti quanto agli stessi dovuto, sarà effettuato dal concessionario secondo le modalità previste nel presente articolo e fatti sempre salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero piano di zona, come previsto nei commi successivi.*

*La somma definitivamente dovuta al Comune di Roma a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma, della Legge 865/71, come modificato dall'art. 3, comma 63, della Legge n. 662/1996, dovrà essere corrisposta entro e non oltre 10 (dieci) giorni della richiesta del Comune di Roma, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale.*

*Su tali somme decorreranno a favore del Comune di Roma, a partire dalla data del ricevimento della richiesta di pagamento e fino al giorno dell'effettivo pagamento, interessi in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento vigente alla predetta data.*

*Le somme spettanti quale quota per oneri di urbanizzazione e pari a Lire 336.600.000 (trecentotrentaseimilioneisecentomila) dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della concessione edilizia salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al concessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo.*

*In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167/62, modificato dalla legge 865/71, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni 10 (dieci) stabilito dal comma precedente. Il ritardo nel pagamento del conguaglio di cui al presente comma comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del Tasso Ufficiale di Sconto vigente dalla data della richiesta di conguaglio.*

*Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico degli operatori concessionari delle aree e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e quindi anche dopo la cessione definitiva delle unità immobiliari realizzate nell'esercizio del diritto di superficie di cui alla presente convenzione. Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in tutti gli atti di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie”.*

Si precisa che dal calcolo di simulazione effettuato dall'Esperto stimatore mediante l'utilizzo della piattaforma messa a disposizione dal Comune di Roma, non è stato possibile determinare un corrispettivo di affrancazione dei vincoli imposti dalla convenzione edilizia in quanto l'ammontare degli oneri concessori unitari rivalutati ( $E = 93,16 \text{ €/mc}$ ) è superiore all'incidenza del valore venale dell'area abbattuto del 60% ( $G = 41,38 \text{ €/mc}$ ); ne consegue che, risultando il parametro di trasformazione unitaria  $H = G - E$  negativo, il calcolo automatico porta a zero euro l'importo da corrispondere per conseguire l'affrancazione.

Ciò è conseguenza dell'elevata incidenza (10,97%) degli oneri concessori previsti dalla Convenzione edilizia in rapporto ai costi di costruzione della cubatura assentita, ed è comunque una eventualità prevista dal Comune di Roma che prescrive, in ogni caso, l'obbligo di presentazione della pratica di affrancazione anche in tale condizione al fine di conseguire la convenzione di rimozione del prezzo massimo di cessione e, conseguentemente, anche del canone massimo di locazione.

Il valore di stima è stato determinato tenendo conto dell'esistenza dei predetti vincoli, ivi compreso il c.d. prezzo massimo di cessione, ma non è stata operata alcuna decurtazione del canone di affrancazione, essendo questo pari a zero - salvo diversa disposizione dell'ufficio comunale preposto - mentre sono state detratte dal prezzo di stima le eventuali spese tecniche relative alla presentazione della pratica di affrancazione, stimate approssimativamente in € 2.000,00 onnicomprensivi.

Il fabbricato, ai sensi del PRG vigente, ricade come *Sistema Insediativo* nella “Città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3” (v. allegato [11]) regolato dagli

artt. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G. L'area edificata rientra nel piano di Zona B20 – Cesano – Comparto R10 e risulta vigente la cd. Variante Urbanistica Quater al PdZ.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù progetto prot. 15716/1991 e successiva concessione edilizia n. 330/C del 29/03/2000, ritirata il 6/04/2000. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici e sono state rilevate importanti difformità urbanistiche-catastali, di cui alcune insanabili, meglio precisate nella perizia di stima depositata in atti e cui si rinvia.

In particolare, si rilevano le seguenti difformità: ampliamento del piano interrato, peraltro destinato ad uso residenziale nonostante non sussistano i requisiti per tale cambio di destinazione d'uso e anche contravvenendo all'atto d'obbligo del 19/04/1999 in virtù del quale sussiste l'obbligo a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio; realizzazione di un locale caldaia; realizzazione di un locale praticabile sottotetto per circa 85 mc non residenziali con prolungamento della scala interna a gradini tra il piano primo ed il sottotetto in questione, anche questo destinato ad uso residenziale nonostante non vi siano i requisiti previsti per legge (se non per una limitata porzione); pavimentazione integrale dell'area esterna verso strada graficizzata come "aiuola" e pavimentazione quasi integrale dell'area giardino retrostante l'unità immobiliare pignorata (nonostante gli spazi di distacco del fabbricato siano stati destinati ad essere mantenuti permanentemente a giardino in virtù di atto d'obbligo del 19/04/1999).

Di tali difformità urbanistiche-catastali si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima e sul punto si rinvia alla perizia di stima depositata in atti.

**Sul compendio immobiliare pignorato risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli non cancellabili:**

- convenzione ricevuta dal Notaio Anna Maria Lipari, di Roma, in data 7/06/1999, repertorio n. 116909 Racc. 20247, trascritta a Roma 1 il 3/07/1999 ai nn. 33157 reg. part. e 53992 reg. gen.;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19/04/1999, trascritto il 05/05/1999 ai nn. 20996 reg. part. e 33407 reg. gen.;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 22/09/1999, trascritto il 12/10/1999 ai nn. 49204 reg. part. e 80213 reg. gen.;

**Stato di occupazione:** occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento).

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

**al valore d'asta di Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)**

**offerta minima Euro 96.000,00 (novantaseimila/00)**

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

## DETERMINA

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

[A]

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

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

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

2015 <sup>1</sup>

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.

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>3</sup>.

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

---

#### 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 INFORMATIVI 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.

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

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

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

## **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<sup>4</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>5</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

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

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione

---

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

<sup>5</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P083270339900000310104; 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

---

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

irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

## **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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

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

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

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

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

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

## **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

[B]

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*

rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto 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<sup>7</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c) dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d) dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

#### **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:

<sup>7</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

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

#### DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>8</sup>;
- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando 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

---

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

forzata per rilascio” del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell’immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l’operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l’accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell’aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;

h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

#### P O N E

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

#### AUTORIZZA

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

#### 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 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](http://www.tribunale.roma.it);

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

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

#### A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero **di help desk 0586/20141 e a mezzo mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it** o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 23 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Antonella Callipari