

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE VIII CIVILE – G.I. Dott. Mario Coderoni
DIVISIONE GIUDIZIALE N.34962/2019 R.G.

Delegato alla vendita Notaio Dott. Alberto Vladimiro Capasso
c/o A.N.V.I.

Associazione Notarile per le Vendite all'incanto
Via Fabio Massimo n. 72 - 00192 – Roma
tel. 06 39745162

e mail anvi@notariato.it PEC: anvi@postacertificata.notariato.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I ESPERIMENTO
DIVISIONE GIUDIZIALE N. 34962/2019 R.G.

Il Notaio Dott. Alberto Vladimiro Capasso, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza del 15 settembre 2023

AVVISA CHE

presso la sede dell'A.N.V.I., Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto, sita in Roma, in Via Fabio Massimo n. 72 **il giorno 10 settembre 2024, alle ore 13,00**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

POTENZA

appartamenti **lotti 1 – 2 e 3**, posti nel Comune di Potenza, in zona centrale, con accesso dal Viale G. Marconi che rappresenta l'arteria principale, in salita, di accesso al centro storico dallo svincolo Potenza Centro della E847.

LOTTO 1

appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P1, int. 3, è composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio (con porzione di 2,00 mq in più rispetto alla planimetria catastale), n. 3 balconi (di complessivi 12,80 mq) e soffitta di pertinenza (di 6 mq lordi) al piano sette sottotetto, non contraddistinta da alcuna numerazione, non locata, non visionata al suo interno in quanto non individuabile rispetto alle altre soffitte (ma identica a tutte le altre). Per l'esatta identificazione della stessa è stato espressamente interessato l'Amministratore del Condominio, il quale provvederà al censimento delle soffitte. Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se, ad eccezione del bagno, gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Censito al **Catasto Fabbricati del comune di Potenza al foglio 48, p.lla 930, sub. 14**, cat A/3 classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 335,70.

Confina con tromba scale, cortile, Viale G. Marconi, salvo altri.

Conformità catastale: la planimetria dell'appartamento è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) Differente posizione della porta di accesso, deal disimpegno, alla camera adiacente il bagno; b) Differente posizione della porta finestra della medesima camera; c) Presenza di ulteriore superficie del ripostiglio, di circa 2,00 mq, ricavata dall'appartamento adiacente.

Stato di occupazione

Contratto di locazione scaduto e non rinnovato, inquilino presente.

Formalità pregiudizievoli

Nessuna oltre quelle che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 95.000,00 (novantacinquemila/00)

offerta minima Euro 71.250,00 (settantunomiladuecentocinquanta/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)



LOTTO 2

Appartamento in Potenza, viale Marconi n. 167, P2 int. 6, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio (con porzione di un 1,00 mq in più rispetto alla planimetria catastale), n. 3 balconi e soffitta di pertinenza al piano settimo sottotetto, non contraddistinta da alcuna numerazione su planimetria catastale e sul posto, non locata insieme all'appartamento, non visionata al suo interno in quanto non individuabile rispetto alle altre soffitte (ma identica a tutte le altre).

Per l'esatta identificazione della stessa è stato espressamente interessato l'Amministratore del Condominio, il quale provvederà al censimento delle soffitte.

I balconi sono n. 3, di complessivi 10,60 mq.

Censito al **Catasto Fabbricati del comune di Potenza al foglio 48, p.lla 930, sub 17, cat. A/4, classe 6, consistenza 4 vani, Rendita Catastale euro 237,57.**

Confina con tromba scale, condomino sig.***** o aventi causa, condomino Sig. ***** o aventi causa, cortile, salvo altri.

La planimetria dell'appartamento è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente posizione della porta finestra della camera posta tra bagno e ripostiglio; b) presenza di ulteriore superficie del ripostiglio, di circa 1,00 mq, ricavata dall'appartamento adiacente.

Errata indicazione toponomastica nella visura catastale con indicazione del piano 7 al posto del piano 2

Stato di occupazione

Libero



Formalità pregiudizievoli

Nessuna oltre quelle che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 80.208,00 (ottantamiladuecentootto/00)

offerta minima Euro 60.156,00 (sessantamilacentocinquantasei/00)

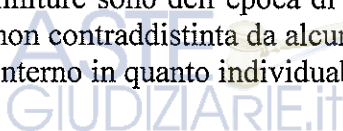
In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO 3

Appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 175, al P1, int. 2, è composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, n. 1 balcone e soffitta di pertinenza al piano settimo sottotetto.

Il balcone è di complessivi 3,60 mq.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato. La soffitta di pertinenza di 8,40 mq lordi non contraddistinta da alcuna numerazione, locata insieme all'appartamento, non visionata al suo interno in quanto individuabile rispetto alle altre soffitte (ma identica a tutte le altre).



Censito al **Catasto Fabbricati del comune di Potenza al foglio 48, p.lla 930, sub 34**, Cat. A/4, classe 7, consistenza 4 vani, Rendita Catastale euro 278,89.

Confina con soffitta, confina con tromba scale, stradella, sig. ***** o aventi causa, salvo altri.

La planimetria dell'appartamento è difforme rispetto allo stato dei luoghi per differente posizione della porta di accesso, dal disimpegno alla camera posta tra bagno e cucina.

Errata indicazione toponomastica nella visura catastale dell'appartamento con indicazione del piano 7 al posto del piano 2.

Stato di occupazione

Locato con contratto scaduto ma senza rinnovo; l'inquilino è presente.

Formalità pregiudizievoli

Nessuna oltre quelle che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 56.735,00 (cinquantaseimilasettecentotrentacinque/00)

offerta minima Euro 42.551,25 (quarantaduemilacinquecentocinquantuno/25)

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)**

CONFORMITA' CATASTALE LOTTI 1 – 2 – 3

Per tutte e tre le unità immobiliari urbane di seguito indicate si deve provvedere alla regolarizzazione catastale – previa regolarizzazione edilizia – mediante presentazione di nuova planimetria con variazione catastale con Mod. DOCFA (che comprende anche la correzione toponomastica), del costo di 600,00 euro per ciascun appartamento, comprensivo di spese professionali e diritti catastali. Tali spese saranno considerate nelle spese di regolarizzazione edilizia (accertamento di compatibilità) in quanto il professionista che presenta la pratica di sanatoria deve, contestualmente, regolarizzare la planimetria depositata in Catasto.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTI 1 – 2 – 3

Il fabbricato ricade all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 31.3.2009, in zona Ambito Urbano, Suoli urbanizzati, Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme. In tale zona sono consentiti interventi edilizi di MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria), RC (Risanamento Conservativo) di cui all'art. 21.1 delle NTA del Piano Urbanistico e RE1, RE2 (Ristrutturazione Edilizia), DR1 e DR2 (Demolizione e Ricostruzione) art. 30.3 delle NTA del Piano Urbanistico

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA LOTTI 1 – 2 – 3

Sono state condotte indagini presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Potenza allo scopo di acquisire copia della licenza edilizia del fabbricato e del relativo progetto edilizio approvato. A tal fine, è stata inoltrata dal professionista estimatore al Comune di Potenza, in data 10.11.2022, con richiesta di accesso agli atti – documentazione edilizia "Palazzo Miraglia" (cfr. alleg. n. 12). Il Comune ha risposto con PEC 22.11.2022 con allegata autorizzazione di abitabilità del fabbricato prot. 41346 del 12.10.1965 e riferimento ad autorizzazioni comunali concesse il 26.6.1963, 3.4.1964, 29.9.1964 e 20.4.1965, ai Sigg.ri ****, **** e ****, per la costruzione di un fabbricato in Viale Marconi, di 146 vani utili ed accessori, oltre a 10 locali. Il Comune ha risposto, per telefono, che non conservano (e quindi non possono risalire) a documentazione edilizia precedente l'anno 1968 – come nel caso in esame – in quanto l'inizio delle registrazioni delle autorizzazioni comunali presso il Comune di Potenza risale al 1968 (non prima), con l'approvazione del primo regolamento comunale. L'accatastamento delle abitazioni

in esame è avvenuto l'11.7.1966 e quindi è palese che la costruzione risaliva a quella data – precedente l'anno 1968. Il Comune ha anche suggerito di estendere l'accertamento all'Archivio di Stato di Potenza – ufficio che conserva i vecchi atti della Prefettura, come le autorizzazioni strutturali per il cemento armato.

Da accesso agli atti dell'Archivio di Stato di Potenza è stato individuato il fascicolo *Prefettura, Cemento armato, b 34 fascicolo 1877* che è la licenza d'uso per le strutture in cemento armato della costruzione emessa dal Prefetto di Potenza in data 9.10.1965. Negli allegati a tale licenza prefettizia è riportato: *fabbricato per civili abitazioni, con superficie coperta di circa 730 mq, piani 8 compreso piano terra e piano cantinato, con due corpi di fabbrica, ispezionato tre volte con completamento di tutte le strutture al 21.12.1964*. Non vi sono quindi elaborati grafici e pertanto unico riscontro può essere fatto sulla base delle planimetrie catastali depositate l'11.7.1966 - in coincidenza con il termine dei lavori edilizi di costruzione dell'edificio.

Dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Potenza è stata acquisita anche la SCIA prot. 046697 del 8.9.2011 (cfr. alleg. n. 14) relativa a lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio, con allegato elaborato grafico costituito da: pianta sedime del fabbricato, pianta copertura, pianta prospetto su Viale Marconi e pianta sezione verticale

TRIVIGNO

Lotto 4

Locale in Trivigno (PZ), Via Marsala 19 (ex Via Michele Bianchi, 19), PT, sito nel centro storico. Il tratto di strada in esame è definibile come un vicolo con gradoni, di larghezza insufficiente per essere percorso da un'autovettura, neanche del tipo utilitaria; il locale in esame, di categoria catastale C/6 (stalle ed autorimesse), è di fatto quindi utilizzabile solo come locale magazzino, peraltro con trasporto a mano di quanto depositato.

L'immobile si presenta di forma rettangolare (5,57 m x 4,12 m calpestabili, oltre risega nel terrapieno di 4 mq), superficie netta pari a 27,00 mq e superficie lorda di 29,00 mq, con altezza interna di 2,66 m, provvisto di un'apertura di 1,10 m e finestra con grata di 0,60 m. Il locale si presenta non pavimentato, non intonacato, realizzato direttamente nella roccia, privo di impianti e con serramenti in legno vetusti.

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Trivigno (PZ) al foglio 4, p.lla 495, sub 1**, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita catastale euro 38,42.

L'immobile confina con Via Marsala (ex Via Michele Bianchi), interrato su due lati e proprietà Eredi ***** o aventi causa, salvo altri.

Non sono state rilevate difformità catastali nella planimetria, mentre risulta errato l'indirizzo della visura catastale che non è Via Principe Umberto Primo, n. 19, PT, ma Via Marsala, n. 19 PT. Per tale difformità di tipo toponomastico è sufficiente segnalare in Catasto l'errore per ottenere la correzione dello stesso mediante richiesta al contact center.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del piano di recupero del Centro Storico

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nello stato di fatto identico a quello rappresentato nella planimetria catastale depositata nell'anno 1940 – planimetria che costituisce preesistenza edilizia dello stesso. Non sono state rilevate pertanto difformità urbanistico-edilizie per tale locale

Stato di occupazione

Libero

Formalità pregiudizievoli

Nessuna oltre quelle che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

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

al valore d'asta di Euro 1.400,00 (millequattrocento/00)

offerta minima Euro 1.050,00 (millecinquanta/00)

In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 300,00 (trecento/00)**



ROMA

Il fabbricato civile in Roma, Via Michele Amari n. 65/67, dove sono posti gli immobili in esame, **lotti 5 – 6 e 7**, è sito in zona semicentrale del quadrante sud di Roma – quartiere IX Appio Latino – delimitato a Nord da Via Acaia e Via Cilicia, a est dalla S.S. Appia Nuova, a sud da Via dell'Almone e ad ovest dal Parco dell'Appia Antica ed oltre dalla Via Appia Antica.

In particolare, il fabbricato dove sono posti gli immobili con relative pertinenze, è un fabbricato civile a media densità abitativa, di tipo medio, realizzato nel 1972.

LOTTO 5

Posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT, distinto con il n. 4, accessibile a mezzo cancello carrabile in ferro dotato di apertura a comando elettronico. Il posto auto in esame è il secondo che si incontra entrando e risulta di superficie pari a 13 mq, con lato minore di m. 2,70. Il posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in **Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, z.c. 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, Rendita Catastale euro 57,07.**

Confina con posto auto n. 5, area di manovra, posto auto n. 3 e giardino condominiale, salvo altri.

Difformità rispetto allo stato dei luoghi in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio mediante accatastamento di un parcheggio privato a raso su area cortilizia già edificata.

Per tale irregolarità urbanistico-edilizia (vedi anche Circolare di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, n. 150437 del 19.9.2018 in merito al superamento dei vincoli di cui all'atto d'obbligo) si deve presentare al SUET (Sportello Unico Edilizia Telematico) del Comune di Roma – Municipio VII - pratica edilizia SCIA a sanatoria ordinaria – accertamento di conformità – del costo di 3.000,00 euro comprensivo di oneri professionali (SCIA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA), diritti comunali (501,24 euro istruttoria e 1.000,00 euro sanzione), nessuna necessità di modifica catastale.

A tale costo si deve aggiungere la spesa, quantificata in 1.300,00 euro, per rimozione della pavimentazione impermeabile (piastrelle di gres) del posto auto scoperto e la sua sostituzione con pavimentazione drenante (es. cubetti e masselli drenanti a fughe, calcestruzzi drenanti, ecc.) in modo da rispettare la normativa comunale sulla permeabilità dei suoli dei parcheggi.

Il totale costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del posto auto scoperto in esame risulta quindi pari a 4.300,00 euro (3.000,00 euro pratica SCIA sanatoria e 1.300,00 euro lavori edilizi).

Stato di occupazione

Libero



Formalità pregiudizievoli

Atto d'obbligo (riportato in perizia alla pag. 29).

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

al valore d'asta di Euro 11.700,00 (undicimilasettecento/00)



offerta minima Euro 8.775,00 (ottomilasettecentosettantacinque/00)

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

LOTTO 6

Appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1, contraddistinto con il n. 2, è composto da ingresso, soggiorno doppio (ora diviso in due ambienti), tre camere, cucina, due bagni, disimpegni, n. 3 balconi e cantina di pertinenza al PS1.

L'immobile occupa l'intero piano primo.

I balconi sono n. 2, simmetrici verso lato retro, di 8,70 mq lordi ciascuno e balcone lato strada e parti laterali di 36,70 mq lordi, per totali balconi 54,10 mq lordi.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se, ad eccezione dell'impianto elettrico e di un bagno recenti, gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La cantina di pertinenza, di 5,00 mq (1,40 m x 3,50 m), contraddistinta con n. 2, è posta al PS1, presenta porta di accesso in ferro e pavimentazione in marmette di graniglia.

L'appartamento sito in Via Michele Amari n. 65-67, interno 2, Piano S1-1 (app.to int. 2), in **Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, zc 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Rendita Catastale euro 1.879,90.**

Confina con Via Michele Amari, vano scala e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria dell'appartamento è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente distribuzione degli spazi comuni; b) alcune finestre in realtà sono porta-finestre.

Per l'unità immobiliare si deve provvedere alla regolarizzazione catastale – previa regolarizzazione edilizia – mediante presentazione di nuova planimetria con variazione catastale con Mod. DOCFA, del costo di 600,00 euro per ciascun appartamento, comprensivo di spese professionali e diritti catastali. Tali spese saranno considerate nelle spese di regolarizzazione edilizia (accertamento di compatibilità) in quanto il professionista che presenta la pratica di sanatoria deve, contestualmente, regolarizzare la planimetria depositata in catasto.

Stato di occupazione

Locato con contratto stipulato per la durata di anni quattro più quattro dal 1 luglio 2016 al 30 giugno 2020 in scadenza giugno 2024, già disdettato in data 23 ottobre 2023.

Formalità pregiudizievoli

Atto d'obbligo (riportato in perizia alla pag. 29).

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

al valore d'asta di Euro 473.950,00 (quattrocentosettantatremilanovecentocinquanta/00)

offerta minima Euro 355.462,50 (trecentocinquantacinquemilaquattrocentosessantadue/50)

In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 15.000,00 (quindicimila/00)

Lotto 7

Appartamento sito in Roma, Via Michele Amari n. 65, posto al P3, contraddistinto con il n. 4, è composto da ingresso, soggiorno doppio, tre camere, cucina, due bagni, disimpegni, n. 4 balconi e cantina di pertinenza al PS1

L'immobile occupa l'intero piano terzo e presenta affaccio su strada e su corti condominiali.

I balconi sono n. 4, per totali 44,80 mq lordi.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La cantina di pertinenza, di 5,60 mq (1,40 m x 4,00 m), contraddistinta con n. 4, è posta al PS1, presenta porta di accesso in ferro e pavimentazione in marmette di graniglia.

l'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, **in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5**, z.c. 3, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Rendita Catastale euro 1.879,90 confina con Via Michele Amari, vano scala e distacchi condominiali su tre lati, salvo altri.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria dell'appartamento è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente distribuzione degli spazi interni; b) assenza di una delle tre finestre lato nord del salone; c) assenza della porta-finestra dell'ingresso; d) diverso sviluppo del balcone lato nord che risulta diviso in due balconi con uno sviluppo inferiore rispetto a quello della planimetria catastale depositata; d) alcune finestre in realtà sono porta-finestre.

Per l'unità immobiliare si deve provvedere alla regolarizzazione catastale – previa regolarizzazione edilizia – mediante presentazione di nuova planimetria con variazione catastale con Mod. DOCCA, del costo di 600,00 euro per ciascun appartamento, comprensivo di spese professionali e diritti catastali. Tali spese saranno considerate nelle spese di regolarizzazione edilizia (accertamento di compatibilità) in quanto il professionista che presenta la pratica di sanatoria deve, contestualmente, regolarizzare la planimetria depositata in catasto.

Stato di occupazione

Libero

Formalità pregiudizievoli

Atto d'obbligo (riportato in perizia alla pag. 29).

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

al valore d'asta di Euro 564.450,00(cinquecentosessantaquattromilaquattrocentocinquanta)

offerta minima Euro 423.337,50 (quattrocentoventitremilatrecentotrentasette/50)

In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 20.000,00 (ventimila/00)**

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTI 5 – 6 – 7

In base alla visura urbanistica al Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, gli immobili in esame risultano ricadere nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.2.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7.6.2016, relativa al Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08), come segue:

1) Sistemi e regole: Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3. 2) Rete ecologica: nessuna prescrizione; 3) Carta per la Qualità: nessuna prescrizione.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA LOTTI 5 – 6 - 7

In base ad accertamento eseguito presso il Comune di Roma, è risultato che il fabbricato in Roma, Via Michele Amari, civ. 65 e 67, dove sono posti gli immobili in causa, è stato edificato con licenza

edilizia n. 589 (progetto n. 19326/1968), rilasciata dal Comune di Roma in data 8.4.1971, variante n. 46334 del 1971 e variante n. 23761 del 1974 (progetto n. 42614/72), per progetti presentati dalla Soc. ******, con sede in Roma.

In data 10.11.2022, lo scrivente CTU ha presentato al Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – Ufficio Archivio - domanda di accesso informale ai documenti amministrativi (legge n. 241/90 e sue succ. mod. e int.) prot. n. 190715 al fine di prendere visione, in qualità di CTU, della licenza edilizia n. 589/1971 e varianti, comprensiva degli allegati (progetto edilizio, domande, ecc.). In data 12.1.2023 è stato eseguito accesso all'Ufficio Archivio Dipartimentale sopra citato, visionato ed estratto copia del fascicolo edilizio prot. 23761/1974, con relativo progetto approvato n. 42614/1972 in variante al progetto n. 19326/1968 (cfr. alleg. n. 15).

Nel fascicolo edilizio è presente un atto d'obbligo (cfr. alleg. n. 16) a rogito notaio Colozza, rep. n. 74364 del 3.2.1976, trascritto al n. 4495 del 10.2.1976, a favore del Comune di Roma e contro la ***** (società costruttrice del fabbricato).

Nell'atto d'obbligo è riportato: "... la ******, proprietaria del terreno sito in Roma ... , al fine di ottenere dal Comune di Roma la licenza per la costruzione di un edificio sul terreno stesso, per sé e suoi aventi causa, si è obbligata irrevocabilmente e definitivamente verso il Comune di Roma a ... punto b) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, così come riportato in tinta perimetrale verde nella planimetria allegata sotto "B" al predetto rogito del notaio Colozza. ... Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma".

Con Circolare di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, n. 150437 del 19.9.2018 (cfr. alleg. n. 17), avente ad oggetto "Semplificazione adempimenti amministrativi. Atti d'obbligo non più necessari" è stabilito che: ... "l'assentibilità di un intervento edilizio è legata alla conformità dello stesso rispetto alle normative edilizie/urbanistiche di riferimento e quindi al relativo titolo abilitativo e non anche all'eventuale Atto d'Obbligo". Dal confronto fra il progetto edilizio n. 42614/1972, presentato dalla società costruttrice, approvato dal Comune di Roma in data 29.7.1975 (cfr. alleg. n. 15), e lo stato di fatto attuale degli immobili, risultano le difformità urbanistiche descritte nell'elaborato peritale.

VINCOLI LOTTI 5 – 6 – 7

Negli atti di provenienza, nelle trascrizioni in Conservatoria RR II di cui alla relazione notarile in atti e, per gli immobili in Roma, alla visura urbanistica Carta per la Qualità, non vi sono riferimenti a vincoli gravanti sui beni immobili in esame **oltre all'atto d'obbligo nei confronti del Comune di Roma**, meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 12,30

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto sita in Roma, Via Fabio Massimo n. 72 dalle ore 8.30 alle 12.30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.

OPERAZIONI DI VENDITA

1) La vendita avverrà senza incanto, presso lo studio del professionista delegato o presso altro luogo da lui designato, mediante presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni, nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, per la prima vendita, con facoltà per il professionista di stabilire la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.

In caso di necessità e previa richiesta del professionista delegato, il GI si riserva di stabilire lo svolgimento della procedura di vendita tramite le modalità telematiche di cui all'art. 569, 4° comma, c.p.c. e 161ter disp. att. c.p.c. e successivi regolamenti attuativi.

2) L'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. è irrevocabile e dovrà contenere:

A. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

C. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

D. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, precisando che detto termine è improrogabile;

E. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione: ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo (nel caso di svolgimento delle operazioni con modalità telematiche, il versamento potrà avvenire tramite bonifico bancario e l'offerta dovrà indicare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico).

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 compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, o comunque nel termine massimo di 120 giorni.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre il termine improrogabile di 120 giorni, mediante deposito presso lo studio del delegato, con assegni circolari non trasferibili, tratti esclusivamente presso istituti di credito, intestati al professionista delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di più aggiudicatari per lo stesso lotto l'obbligazione sarà considerata solidale dal lato passivo.

3) L'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del professionista delegato o nel diverso luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso 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; in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, o, in mancanza o in caso di termine superiore, in quello di 120 giorni.

4) Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.. 5) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto, in un termine non inferiore a 60 giorni e non

superiore a 90 giorni; effettuando, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

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

invita il professionista delegato a rimettere gli atti al Giudice, in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita;

anche prima dell'esperimento dell'ultimo tentativo di vendita, invita comunque il professionista delegato a segnalare tempestivamente al Giudice qualsiasi problematica insorta, nonché, ove ritenga, l'opportunità di procedere alla vendita con incanto, indicandone le ragioni.

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA ED ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, dopo l'aggiudicazione, salva comunicazione all'Ufficio del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, provvederà alla predisposizione del decreto di trasferimento, da trasmettersi senza indugio al giudice delegante, ed a curare, ex art. 164 Disp. Att. c.p.c., ogni altro adempimento necessario e conseguente al trasferimento dei beni, quali, in particolare (ex art. 591-bis, comma terzo, n. 11, c.p.c.), le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del suddetto decreto di trasferimento, nonché le comunicazioni del medesimo previste per gli atti di alienazione negoziale volontaria e la cancellazione, d'ordine del giudice, delle formalità pregiudizievoli estinte;

il delegato provvederà, altresì, alla restituzione di quanto versato dagli offerenti non risultati aggiudicatari, nonché, in caso di accordo fra i condividenti e di idoneità della vendita delegata a definire l'intero giudizio e, ancora, di assenza di iscrizioni pregiudizievoli, alla ripartizione finale del ricavato (al netto di tributi e competenze professionali);

diversamente, provvederà alla predisposizione del progetto di distribuzione delle somme tra i soli condividenti, in proporzione alle rispettive quote ed al deposito del ricavato (sempre al netto dei tributi e delle competenze professionali previamente liquidate) presso una delle maggiori aziende di credito, su libretto bancario intestato ai condividenti con vincolo di disposizione all'ordine del giudice, custodendo detto libretto fino a distribuzione avvenuta.

RENDE NOTO A TUTTI GLI INTERESSATI

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 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.

Roma, 4 giugno 2024

Il Professionista Delegato

