



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 2954/2013..... ;  
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

**DISPONE**

la vendita senza incanto con modalità telematica **sincrona mista** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore,

al valore d'asta di euro:

lotto 1	3.600.000,00	.....
lotto 2	4.880.000,00	.....
lotto 3		.....
lotto 4	4.880.000,00	.....
lotto 5		.....
lotto 6		.....

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

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

**NOMINA**

gestore della vendita telematica la Società *Artegiudica s.r.l.*, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita

**DELEGA**

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

**ASSEGNA**

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

**ORDINA**

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

via telematica;

**al delegato** di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto<sup>1</sup>;

#### DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro ~~2.000,00~~ ~~0,00~~ quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

#### DISPONE

che i creditori versino le somme sopra liquidate entro trenta giorni, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. in relazione alle somme di cui sopra al punto b), ovvero di improcedibilità dell'esecuzione in relazione alle ulteriori somme liquidate.

che, per il caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, lo stesso debba trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.

### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

##### DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet);

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



- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e dei soli offerenti che abbiano depositato offerte cartacee<sup>2</sup>, davanti a sé presso il luogo sopra indicato ed "on line" per gli offerenti che abbiano depositato offerte telematiche, per l'apertura delle buste cartacee e telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e per la eventuale gara tra tutti gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte cartacee (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) e, tramite il gestore della vendita, delle offerte inviate in via telematica;
- 8) all'apertura presso la sala aste delle buste depositate analogicamente e telematicamente dagli offerenti, alla eventuale presenza degli offerenti analogici presenti in aula e/o telematici in collegamento "on line", delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- 13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) tramite accesso all'area riservata;
- 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc. ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando

<sup>2</sup> I termini "cartaceo" e analogico" sono equipollenti.



si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a provvedere alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non resisi aggiudicatari nel seguente modo: consegna diretta degli assegni agli offerenti analogici (previa sottoscrizione di ricevuta); ordine al gestore di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza<sup>3</sup>, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

A versare sul conto della procedura l'assegno relativo alla cauzione dell'aggiudicatario ovvero a dare disposizioni al gestore perché venga girato sul conto della procedura l'importo del bonifico dell'aggiudicatario;

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

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

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

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

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

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

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

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;

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

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

<sup>3</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 - l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- 25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- 27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione rispetto alla sua predisposizione, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- 29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;
- 30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione degli offerenti analogici, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;
- 31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;
- 32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
- 33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;
- 34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il



professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione. Analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti ed, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

\*\*\*\*\*

### OFFERTA ANALOGICA ( CARTACEA )

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE. Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso la sala aste del Gestore designato, il cui indirizzo sarà esplicitato nell'avviso di vendita, ove saranno ricevute dal personale



addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00, fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

**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, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) 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;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Assegno circolare o vaglia postale non trasferibile;
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) Copia semplice 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;
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- f) Originale 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;

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

Esclusivamente con ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero con vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Roma - Settore esecuzioni immobiliari", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

## OFFERTA TELEMATICA

**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.**

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>4</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 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - 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@giustiziacert.it](mailto:offerta@giustiziacert.it). Saranno dichiarate

<sup>4</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>.



**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>5</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;

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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>6</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>7</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 dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 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;

<sup>5</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;

<sup>6</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>7</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, 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;
- 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>8</sup>

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale " ASTA " (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

**5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

**6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno 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; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di novanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente (secondo i criteri di cui al precedente art. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano

<sup>8</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.



istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate (cfr. art. 15).

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.

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 volere 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. 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.

## 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) .
- c. 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it));
- b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema " Rete Aste Real Estate ";
- c. 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;
- d. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

## 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 alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad



apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile su internet all'indirizzo: [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) – sezione “aste giudiziarie – richiesta di pubblicità” ). Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)

- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito 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 esegutate, 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 a tutti gli interessati all'acquisto, ed entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza, 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;
- g. 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.

### ASTE GIUDIZIARIE.IT RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;



- 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [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;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato 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.;
- c. che, all'aggiudicazione, il custode procederà alla liberazione del bene, ove ancora non eseguita, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo PEC entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione;

#### 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 richiesti 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*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.



Il Giudice dell'esecuzione



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO N. 1

**Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3 Trattasi di fabbricato industriale di proprietà del sig. Petrilli Pasquale ubicato in via delle Strelitzie 3, Roma, piano T-1-2. Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato con numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3; sulle planimetrie e sui documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'. L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 3 piani e vi si accede attraverso un piazzale pavimentato in asfalto. Il terreno su cui sorge il bene ha una superficie di 19.440 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 2, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.341.141,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via delle Strelitzie (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Fabbricati industriali- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2013 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio del Lazio. Per fabbricati a destinazione produttiva i valori ammontano a 770,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile del capannone è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 9.350 mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 760,00 e 785,00 €/mq per immobili simili situati nella zona in oggetto e in condizioni buone di manutenzione, con superfici tra 1.200 e 2.100 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 775,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati:  $(\text{€/mq } 770,00 + \text{€/mq } 775,00)/2 = \text{€/mq } 772,50$ . Il valore totale dell'immobile ammonterebbe a:  $\text{€/mq } 772,50 \times 9.366,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.235.235,00$ . Il valore di vendita al metro quadrato degli uffici e dei magazzini è stato considerato equivalente, considerati gli esempi delle compravendite di mercato e i valori forniti dall'Agenzia del Territorio, a quello del capannone industriale e, pertanto, ad essi è stato assegnato coefficiente pari ad 1,00. Al valore sopra determinato si deve applicare un coefficiente di riduzione che tenga conto sia della grandezza dell'edificio (i valori rinvenuti sono relativi ad immobili molto più piccoli rispetto a quello di cui alla presente procedura), sia della presenza della grande superficie destinata ad uffici (pari a circa 1.500 mq, il 15% del totale) che, allo stato attuale e soprattutto nell'area in cui è ubicato l'immobile, sono di difficile locazione o vendita, viepiù considerando che questi uffici sono collegati inscindibilmente al fabbricato industriale. Il coefficiente di riduzione da applicare, che tiene conto sia dell'ubicazione non ottimale dell'immobile e sia della presenza di



mercato di altri immobili simili e con tagli dimensionali minori (e quindi più facilmente collocabili sul mercato), è pari a 0,6 e, di conseguenza, il valore definitivo al mq dell'immobile è il seguente: €/mq 772,50 x 0,6 = €/mq 463,50.

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3 Trattasi di appartamento di proprietà del sig. Petrilli Pasquale ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato come numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3, ma nelle planimetrie e documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'.

L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 1 piano e vi si accede direttamente dal piazzale in comune con il fabbricato industriale. L'immobile ha una superficie di 72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 116.640,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via delle Strelitzie (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Abitazione- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: E158/Suburbana/Divino Amore - Falcognana Tipo destinazione: residenziale - abitazioni di tipo economico. I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano, per abitazioni civili con stato manutentivo "normale", tra 2.000,00 e 2.800,00 €/mq calcolati per la superficie lorda (si veda allegato). La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a 72 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto alla località che lo stato di manutenzione, sia la specificità della destinazione dell'abitazione (alloggio del custode del fabbricato industriale) si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari al minimo, 2.000,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'abitazione) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.850 e 1.980 €/mq (si vedano allegati) per immobili simili situati nella zona in oggetto e in condizioni pessime ubicati in fabbricati simili (edifici per abitazione singoli). Considerando la presenza del giardino, ma visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene, la specificità della destinazione (a servizio del fabbricato industriale) che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.915 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di tipo economico - seconda fascia' situate nella zona in oggetto un costo medio pari a 1.480,00 €/mq.- Valore commerciale di



sintesi il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati:  $(\text{€}/\text{mq } 2.000 + \text{€}/\text{mq } 1.915 + \text{€}/\text{mq } 1.480)/3 = \text{€}/\text{mq } 1.800,00$ . A tale valore iniziale deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 (coefficiente di stato di manutenzione, età e qualità). Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente:  $\text{€}/\text{mq } 1.800,00 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 1.620,00$ .

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3 Trattasi di magazzino-locale tecnico di proprietà del sig. ██████████ ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T. L'immobile si estende su 1 piano ed è accessibile da un cancello pedonale direttamente collegato a via della Strelitzie per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicate le apparecchiature di consegna di media/alta tensione dell'Enel, mentre è accessibile dal giardino interno per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicati i trasformatori a servizio dei fabbricati di cui alla presente perizia di proprietà del sig. Petrilli Pasquale. Il locale ha una superficie di 46 mq lordi circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Al fabbricato non può essere assegnato un valore di vendita in quanto è a servizio del capannone industriale, degli uffici e dell'abitazione del custode. In aggiunta all'interno dell'immobile è collocata una cabina elettrica, come previsto dall'atto sottoscritto dalla proprietà con Enel s.p.a. (si veda capitolo 'servitù'). Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato.

#### LOTTO N. 2

**Bene N° 4** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26 Trattasi di abitazione di proprietà del sig. ██████████ ubicata in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piani T-1-2-S1. L'immobile si estende su 4 livelli e vi si accede direttamente da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni. La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de' Cenci. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville. L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia. L'immobile (villa) si estende su 3 piani più uno interrato, dove si trova anche il garage (immobile n. 2 del presente lotto) che, però, è stato trasformato abusivamente in tre mini appartamenti. Anche la villa attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quella autorizzata dai titoli urbanistici presentati. L'immobile ha una superficie commerciale di circa 660 mq, esclusi gli abusi da sanare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 877, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.708.887,63 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Al fine di determinare l'esatto valore al metro quadrato del bene, infine, sono stati calcolati i costi (opere e/o spese tecniche) per sanare gli abusi e le discordanze tra quanto riscontrato in corso d'opera e la licenza in sanatoria. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Gustavo Giovannoni (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato



Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino) Tipo destinazione: residenziale i valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano, per abitazioni civili con stato manutentivo "normale", tra 2.500,00 e 3.100,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 660 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 2.800,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato. In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 2.300,00 e 2.750,00 €/mq per immobili simili (villini) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici simili. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di ville e villini - fascia media' situati nella zona in oggetto un costo medio pari a 2.676,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:  $(€ 2.800,00 + € 2.600,00 + 2.676,00)/3 = €/\text{mq } 2.692,00$ . A tale valore iniziale deve essere detratto l'importo per sanare gli abusi edilizi. Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato abusi edilizi, alcuni dei quali non possono essere sanati se non attraverso verifiche ed approfondimenti specifici ed il conseguente pagamento di oneri e diritti al momento non stimabili.

In tal senso si richiama il punto n.2 dell'istanza presentata al Giudice in data 14/05/2015, allegata alla presente, in cui si constatava, a seguito del sopralluogo del 1° aprile 2015, quanto segue: a) la distribuzione interna della villa è difforme rispetto ai documenti catastali ed alle concessioni in sanatoria. Le modifiche apportate sono state eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia (DIA, SCIA, deposito ex Genio Civile, ecc.). Le difformità tra le planimetrie catastali, le concessioni in sanatoria e lo stato di fatto sono le seguenti: a1) differente disposizione planimetrica delle tramezzature interne (a tutti i piani); a2) esecuzione di opere strutturali (chiusure solai, demolizione murature esterne per apertura nuove finestre), a3) aumento cubatura (chiusure balconi esterni), a4) apertura nuove finestre su facciata esterna. b) è stata eliminata la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accatastato come C6 (autorimessa). Nell'istanza presentata al Giudice lo scrivente ha stimato un importo pari a circa € 27.000,00 per le spese tecniche attinenti alle prestazioni professionali inerenti alla verifica e sanatoria di tutti gli abusi o discordanze riscontrate nel corso dei sopralluoghi presso l'immobile in oggetto. Si riepilogano di seguito i costi per le opere edili e le spese tecniche necessarie a sanare quanto riscontrato: l - Costi per la realizzazione di lavori per ripristinare la situazione ante operam (opere non sanabili e/o sanabili a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti presso i pubblici uffici di cui alla citata istanza del 14/05/2015 al giudice): a) piano terra- piscina nel giardino esterno, lato ovest;- terrazzo lato ovest: allargamento di circa 3 mq della superficie del terrazzo, demolizione di una scala di collegamento tra il giardino ed il terrazzo, realizzazione di una nuova scala di collegamento tra giardino e terrazzo;- accesso principale: demolizione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato sud e ricostruzione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato est;- infissi esterni: apertura di un nuovo infisso in facciata (0,75x1,50 metri) sul lato ovest;- apertura di una nuova porta esterna di accesso (facciata lato est) al posto di una finestra; b) piano primo- chiusura del balcone lato est (presso l'entrata



dalla scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno;c) piano secondo- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi in facciata (0,60x1,10 metri) di forma trapezoidale verso il balcone lato ovest;- chiusura del balcone lato est (entrata da scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno;d) piano seminterrato- demolizione scala di accesso;- allargamento della superficie della centrale tecnica a scapito dell'intercapedine lato est;- chiusura di finestra all'interno della camera ubicata sul lato est.e) eliminazione ascensore interno. L'importo per le spese di cui sopra ammonta ad € 30.227,36, come determinato analiticamente nell'allegato H (computo metrico opere e spese per ripristino abusivi). Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012. 2 - Costi per opere sanabili mediante presentazione di domanda in sanatoria presso i pubblici uffici:a) piano terra- interni: differente distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuova scala di collegamento con piano interrato.b) piano primo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;c) piano secondo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti;d) piano seminterrato- interni: differente distribuzione interna degli ambienti. L'importo per oneri da riconoscere all'amministrazione comunale e le spese tecniche di cui al presente punto 2 è il seguente: rilievo e restituzione rilievo e redazione CILA in sanatoria € 7.500,00; pratiche catastali - oneri da corrispondere all'Agenzia del Territorio € 1.600,00; oneri da corrispondere all'amministrazione comunale (stima) € 2.500,00; totale € 11.600,00.L'importo per l'esecuzione delle opere edili per 'sanare' le opere 'non sanabili' e le discordanze riscontrate ammonta ad € 32.323,84, mentre quello delle relative spese tecniche ed oneri da corrispondere agli uffici pubblici ammonta ad € 27.000,00; in aggiunta si devono sommare agli importi di cui sopra € 11.600,00 per spese tecniche relative ad opere 'sanabili' con domanda in sanatoria. Tale importo complessivo pari ad € 70.923,84 va sottratto dal valore dell'edificio sopra determinato, pertanto:- valore edificio = 661,15 mq x €/mq 2.692,00 = € 1.779.815,80- importo costi e spese per 'sanatoria abusivi' = € 70.923,84- nuovo valore immobile = € 1.779.815,80 - € 70.923,84 = € 1.708.891,96- VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ = € 1.708.891,96 / 661,15 mq = €/mq 2.584,72.

**Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26 Trattasi di garage di proprietà del sig. Petrilli Pasquale ubicato in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piano S1.L'immobile si estende su 1 piano e si trova al di piano seminterrato della villa di cui al presente lotto.Al garage si accede da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni. La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande

Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de' Cenci. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville.

L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia. Il garage attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quello autorizzato dai titoli urbanistici presentati in quanto da questo ambiente sono stati ricavati tre miniappartamenti, due dei quali soppalcati e non a norma ed il terzo è composto solamente da una stanza ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 877, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (I/1) Valore di stima del bene: € 151.000,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da



attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Al fine di determinare l'esatto valore al metro quadrato del bene, infine, sono stati calcolati i costi (opere e/o spese tecniche) per sanare gli abusi e le discordanze tra quanto riscontrato in corso d'opera e la licenza in sanatoria. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Gustavo Giovannoni (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Fascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino) Tipo destinazione: box. I valori commerciali riportati per box in condizioni normali variano tra 1.750,00 e 2.450,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile del box è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 150 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e soprattutto la maggiore dimensione del box in questione rispetto a quelli rinvenuti sul mercato si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 1.750,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato. In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.350,00 e 2.100,00 €/mq per immobili simili (box) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici di circa 20 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e soprattutto la maggiore dimensione del box in questione rispetto a quelli rinvenuti sul mercato si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.350,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'box in buono stato - fascia media' situati nella zona in oggetto un costo medio pari a 1.806,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori riscontrati:  $(€ 1.350,00 + € 1.750,00 + € 1.806,00) / 3 = € /mq 1.635,33$ . A tale valore iniziale deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,75 (coefficiente posti auto coperti di box in zone con facile/media possibilità di parcheggio su suolo pubblico). Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente:  $€ /mq 1.635,33 \times 0,75 = € /mq 1.226,50$ . A tale valore, inoltre, deve essere detratto l'importo per sanare gli abusi edilizi. Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato i seguenti abusi che non possono essere sanati. In tal senso si richiama il punto n.2 dell'istanza presentata al Giudice in data 14/05/2015, allegata alla presente, in cui si constatava, a seguito del sopralluogo del 1° aprile 2015, che la distribuzione interna è difforme rispetto ai documenti catastali ed alle concessioni in sanatoria. Le modifiche apportate sono state eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia (DIA, SCIA, ecc.). Le difformità tra le planimetrie catastali, le concessioni in sanatoria e lo stato di fatto sono le seguenti:

a) è stata eliminata la rampa

carrabile di accesso al piano interrato, accatastato come C6 (autorimessa); b) gli ambienti accatastati come autorimessa sono stati trasformati in 3 mini appartamenti, di cui 2 sopralcati, con conseguente cambio di destinazione d'uso ed aumento della superficie calpestabile non autorizzati. Si evidenziava, inoltre, che i sopralchi non sono sanabili a causa dell'altezza minore rispetto a quella prevista dalla normativa.



Nell'istanza presentata al Giudice lo scrivente ha stimato un importo pari a circa € 27.000,00 (e computato nella valutazione del bene 'villa' di cui al presente lotto) per le spese tecniche attinenti alle prestazioni professionali inerenti alla verifica e sanatoria di tutti gli abusi o discordanze riscontrate nel corso del sopralluoghi presso l'immobile in oggetto.

Si riepilogano di seguito i costi per le opere edili e le spese tecniche necessarie a sanare quanto riscontrato: Costi per la realizzazione di lavori per ripristinare la situazione originaria (opere non sanabili e/o sanabili a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti presso i pubblici uffici al momento non autorizzate): a) garage- ripristino rampa esterna di accesso al garage previo demolizione delle scale in muratura edificate per consentire un diverso accesso, rispetto a quello autorizzato in sanatoria, sia alla villa che ai miniappartamenti;- scavo terrapieno per ricreare la rampa di accesso al garage;- demolizioni tramezzature interne;- demolizione soppalchi ed impianti (idrico, elettrico, condizionamento)- chiusure infissi esterni (porte e finestre)- ripristino murature perimetrali;- posa in opera nuovi infissi (serrande) per chiusura garage;- nuovo impianto di illuminazione. L'importo per le spese di cui sopra ammonta ad € 33.827,36, come determinato analiticamente nell'allegato R (computo metrico opere e spese per ripristino abusi - garage). Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012. Le spese tecniche per sanare gli abusi in questione sono state già state computate e valutate alla voce abusi del bene 'villa' di cui al presente lotto. Il valore definitivo del bene è, quindi così determinato:- valore edificio = 151 mq x €/mq 1.226,50 = € 185.201,50- importo costi e spese per 'sanatoria abusi' = € 33.827,36 - nuovo valore immobile = € 185.201,50 - € 33.827,36 = € 151.374,14- VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ = € 151.374,14 / 151 mq = €/mq 1.000,00.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato.

#### LOTTO N. 4

**Bene N° 7** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Mario Lanza 78, piano seminterrato, rialzato e primo. La zona nella quale è si trova l'immobile è ubicata al di fuori del Grande Raccordo Anulare, nel IX Municipio, a sud di Roma, più precisamente nel quartiere Tor de' Cenci, tra la via Pontina e via Cristoforo Colombo. L'immobile (casa a schiera) si estende su 3 piani e vi si accede direttamente da via Mario Lanza, la quale è una strada senza uscita. L'accesso alla villa ed al garage annesso avviene da un cancello pedonale e da uno carrabile da via Mario Lanza. La villa è circondata su tre lati da un piccolo giardino. La villa è identificata al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 1280, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7 per una superficie convenzionale complessiva di mq 172,23 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'immobile confina a nord-est con distacco su via Mario Lanza, a sud-ovest con distacco verso via Fosco Giachetti, a nord-ovest con proprietà n. 143d ditta, a sud-est con distacco verso proprietà 144d.

Il valore di stima del bene è di € 473.632,50.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mario Lanza 78 Il garage si trova al piano seminterrato della villa a schiera con la quale condivide l'accesso dalla strada ed ha una superficie di 16,40 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 1280, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 per una superficie convenzionale complessiva di mq 18,50. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il garage confina a nord-est con distacco su via Mario Lanza, a sud-ovest con proprietà stessa ditta, a sud-est con proprietà stessa ditta.



Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato un abuso edilizio: è stato realizzato un tramezzo interno non presente sugli elaborati planimetrici catastali. Per tale manufatto aggiuntivo non si ritiene opportuno sanare l'abuso in quanto la lunghezza della quota parte di garage destinata ad autorimessa ammonta, attualmente, a circa 4,30 metri e quindi non compatibile con la maggior parte delle automobili oggi presenti sul mercato. La struttura deve essere, quindi, totalmente demolita e portata a discarica autorizzata. Le chiusure in legno poste in opere devono essere pertanto smontate e riallocate nel punto originario. Il costo stimato per la demolizione del citato abuso è pari ad € 491,61, come determinato nel computo metrico estimativo redatto dallo scrivente ed allegato. L'importo complessivo per la demolizione dell'abuso si deve detrarre dal valore di sintesi dell'immobile precedentemente stimato. Il nuovo valore dell'edificio ammonta, quindi, ad € 25.715,00 - € 491,61 = € 25.223,39. Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012 (si veda allegato in perizia). VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ € 25.223,39/18,50 mq = €/mq 1.363,00.

I beni sono attualmente liberi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia depositata in atti.

*Dizione che i lotti 2 e 4 sono venduti solo se il valore del primo copre i debiti base del lotto 1 risulta insufficiente a*

Il Giudice dell'Esecuzione

IL GIUDICE  
Romolo Ciufolini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
[Agg. 30.10.2018]