



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA BIANCA MARIA FERRAMOSCA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 1732/2019 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO IVG ROMA S.R.L. TEL. 06/83751500**

**MAIL [IVGROMA@ASTAGIUDIZIARIA.COM](mailto:IVGROMA@ASTAGIUDIZIARIA.COM)**



**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**



**III ESPERIMENTO**



Il Dott. Roberto Carisi, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 02/07/2024,

**AVVISA CHE**

presso la sala aste del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., sita in Roma, Via delle Milizie n. 8, piano terra, e tramite il portale dello stesso [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 10/06/2025 alle ore 15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

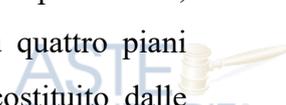


dei seguenti beni



**Lotto Unico**

**Descrizione dell'immobile n. 1)** - Quota pari a 100/100 del diritto di piena proprietà della villetta ubicata a Roma (RM) - Via delle Lucarie n. 83, piano T,1,2,3 (in catasto). Immobile in zona "Marcigliana" di Roma Capitale, in Via delle Lucarie 83. Villino di tipo "a schiera" di "testa" con corte esclusiva, accatastato in categoria A/2 (Abitazione di tipo civile). Si precisa preliminarmente che, in assenza di idonei titoli edilizi, il villino originario costituito da quattro piani con scala di comunicazione interna, a seguito di una serie di opere edili è stato trasformato in tre autonome unità immobiliari prive delle prescritte autorizzazioni edilizie, rispettivamente al piano terra / seminterrato, al piano primo, e ai due piani superiori comunicanti tra loro ( piano secondo e terzo). Le destinazioni d'uso degli ambienti al piano terra / seminterrato e dell'ultimo piano sono difformi dai titoli edilizi; la concessione edilizia in sanatoria in tali piani prevede esclusivamente superfici non residenziali. L'originario box auto, corrispondente all'immobile staggito n. 2 della presente ordinanza, è stato accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. L'immobile pignorato è articolato su quattro piani (piano terra / seminterrato, piano primo, piano secondo e piano terzo) ed è costituito dalle



*Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

seguenti unità ambientali. Piano terra / seminterrato con accesso dalla corte pertinenziale e dalla cantina sul lato posteriore: soggiorno/ingresso (circa 30,35 mq), cucina (circa 10,15 mq), disimpegno (circa 10,20 mq), bagno (circa 4,25 mq), dal disimpegno si accede al locale cantina (circa 23,65 mq) con ingresso anche dalla corte esterna superando a salire circa sei gradini interni al locale cantina, dalla cantina si accede ad un ripostiglio (mq 3,60); disimpegno con accesso dal soggiorno corrispondente ad una parte dell'originario vano scala interno (circa 7,00 mq) e comunicante con una serie di locali realizzati abusivamente nell'originario box auto, riportati sinteticamente a seguire: corridoio, bagno, locale con ripostiglio interno (detti locali, realizzati nell'originario box auto fanno pertanto parte dell'immobile staggito n. 2 ). La corte esterna, le cui dimensioni di massima sono state ricavate dalla planimetria catastale, sviluppa una superficie di circa 335,00 mq di cui 277,00 mq nella parte inferiore con accesso da Via delle Lucarie e circa 58,00 ad un livello rialzato (corrispondente di massima al piano primo, con accesso dalla corte pertinenziale sottostante mediante una scala, realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio. La corte pertinenziale presenta un accesso carrabile privo di numero civico, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, e al civico 83 della Via delle Lucarie un accesso pedonale, oltre a quello carrabile originario d'ingresso all'autorimessa, oggi non più utilizzato come accesso alla corte. La superficie della corte è stata desunta dalla planimetria catastale. Piano primo con accesso dalla corte pertinenziale mediante una scala esterna che conduce ad un terrazzo parzialmente porticato, accessibile anche dalla corte posteriore rialzata, composto dalle seguenti unità ambientali: soggiorno con angolo cottura (circa 33,70 mq, compresa la proiezione della scala interna), disimpegno (circa 5,05 mq), primo bagno (circa 2,10 mq), secondo bagno (circa 7,40 mq), camera (circa 12,45 mq) con accesso alla corte posteriore rialzata, dal soggiorno tramite una scala interna si accede ad una stanza al piano superiore (circa 12,90 mq) oltre alla zona posteriore adibita a ripostiglio (circa 7,70 mq) e accesso al balcone (circa 3,90 mq). Il terrazzo anteriore, parzialmente porticato, dal quale si accede al primo piano ha una superficie di circa 33 mq, compresa la parte laterale del terrazzo che conduce alla corte pertinenziale posteriore, rialzata rispetto la parte anteriore di corte pertinenziale su Via delle Lucarie. Piano secondo con accesso dalla corte pertinenziale posteriore mediante una scala esterna (realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio) composto dalle seguenti unità ambientali: ingresso (circa 1,70 mq), una rampa di scala interna conduce ad un pianerottolo dal quale si accede al bagno (circa 6,50 mq) e ad una camera (circa 14,30 mq) con terrazzo (circa 11,35 mq) comunicante con una seconda camera (circa 9,20 mq) anche questa con accesso al terrazzo già indicato, dal pianerottolo due rampe di scale interne (circa 5,75 mq, proiezione a terra della scala) conducono al piano terzo in cui è presente un soggiorno (circa 16,20 mq), un bagno con antibagno (in totale circa 7,10 mq); oltre a questi ambienti al terzo piano nell'originaria terrazza di copertura sono



stati ricavati i seguenti ulteriori ambienti realizzati in assenza di idonei titoli edilizi: dal soggiorno si accede al locale cucina (circa 10,15 mq) con accesso al terrazzo (circa 6,95mq), dalla cucina si accede ad una stanza (circa 8,30 mq) al cui interno è presente un ripostiglio (circa mq 0,80). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima. La strada di Via delle Lucarie dagli accertamenti eseguiti, sembrerebbe di natura privata aperta al pubblico transito, con spese di manutenzione a carico del Comune di Roma.

**Dati catastali** – Il villino è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 132, part. 1176, sub. 3 graffiato con sub. 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, piano T-1-2-3, rendita catastale euro 1.603,60.

**Confini** – L'immobile confina nell'insieme con: proprietà \*\*\* Via delle Lucarie, Villino B1, salvo altri.

**Regolarità urbanistica** – La costruzione è stata costruita a seguito di licenza di costruzione rilasciata dalla Rip. XVa in data 15.1.1979 con il n. 153/c. Tale concessione è stata rilasciata a nome di \*\*\* e relativa al progetto 29564/77. Alla concessione anzidetta ha fatto seguito una variante- voltura presentata con il protocollo Rip. XVa n. 33608/80 a cui è seguita la concessione n. 1628/c in data 6/10/1984. Da ricerche condotte presso gli uffici del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, non è stato possibile prendere visione diretta del progetto originario della costruzione e sua successiva variante; presso l'archivio progetti del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma è stata reperita l'originaria licenza di costruzione 153/c del 1979.

La copia del progetto di variante risulta allegata alla pratica di condono edilizio n. 154229 del 1986. Rispetto a tale progetto di variante l'abuso commesso consiste in una difformità della parte autorizzata e cioè: al piano seminterrato era prevista la zona stamponata a piloties, e la parte occupabile doveva corrispondere al perimetro dell'edificio. Invece, dato la condizione dello scavo del terreno retrostante, si è creata la possibilità d'acquistare una cantina completamente interrata e in corrispondenza del fronte retrostante. Inoltre, il progetto autorizzato consentiva al piano sottotetto uno spazio minimo per lavatoio ed un torrino per l'accesso al terrazzo. In questo caso si è ampliato il sottotetto rendendolo praticabile e ricavandone un ambiente per soffitta. Le difformità riguardano solo i piani interrato e sottotetto, mentre negli altri due piani si sono solamente spostati o eliminati dei tramezzi. Come risulta dai modelli di domanda della sanatoria la superficie acquisita tutta per servizi è circa 160 mq che al 60% si riduce a circa mq. 96. A seguito della domanda di condono edilizio n. 154229 del 1986 il 24 novembre 1997 veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 72181; la concessione viene rilasciata per una superficie non residenziale pari a 160,18 mq, per una superficie complessiva di 96,11 mq (snr x 0,60). Successivamente, a seguito di una serie di opere edili realizzate al piano terzo, con cui erano stati realizzati due locali sul terrazzo di copertura in assenza di idoneo titolo edilizio,

veniva presentata una nuova istanza di condono edilizio n. 566033 in data 9 dicembre 2004. La richiesta è stata oggetto di comunicazione di improcedibilità per carenze documentali. Si segnala inoltre che da informazioni assunte presso i terminali dell'UCE, risulta un parere interno negativo dell'ufficio relativo alla realizzazione delle opere edili in area con vincolo paesaggistico che comporterà la probabile reiezione definitiva dell'istanza n. 566033 del 2004. Infatti, dall'esame della documentazione tecnica reperita presso gli uffici del Comune di Roma, si evince che la realizzazione del locale cucina e di una stanza al terzo piano dell'immobile staggito, sul terrazzo di copertura, oggetto di domanda di condono n. 566033 del 2004, rientrando l'immobile in area con vincolo paesaggistico ai sensi della Dlgs 42/2004 ex art. 136 e 137 è molto probabile la reiezione della domanda di sanatoria. Per quanto sopra si rende necessario il ripristino allo stato dei luoghi previsto nell'istanza di condono n. 154229 del 1986 a seguito della quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997. Dovrà pertanto essere ripristinato il terrazzo di copertura e il relativo locale deposito il tutto come riportato negli elaborati grafici della domanda di condono edilizio del 1986 con un costo presunto, stimato al momento per quanto possibile in circa 18.000,00 euro. Per quanto concerne le destinazioni d'uso al piano terra / seminterrato e piano terzo, le stesse risultano variate abusivamente rispetto quelle autorizzate. La concessione in sanatoria n. 72181 autorizzava la realizzazione al piano terra/seminterrato e piano terzo di superfici non residenziali; pertanto, dovranno essere ripristinate le destinazioni autorizzate con detta concessione in sanatoria. In particolare, al piano terra/interrato dovrà essere rimossa la cucina e ripristinato il locale autorimessa, al piano terzo dovrà essere rimosso il bagno, il tutto in conformità agli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio del 1986. Al terzo piano è stato abusivamente realizzato un caminetto, che andrà pertanto rimosso in quanto i locali al piano terzo sono autorizzati con destinazione d'uso come soffitta. Si conferma che la destinazione d'uso dei locali al piano terra/interrato e terzo non può essere residenziale. Per la rimozione del locale cucina al piano terra/interrato, del bagno al piano terzo e del caminetto al piano terzo si stima un costo presunto, stimato al momento in circa 4.000,00 euro. L'immobile a seguito di una serie di opere edili, in carenza di idonei titoli edilizi, è stato frazionato abusivamente in tre unità immobiliari. Il frazionamento di cui sopra ha comportato la realizzazione di due scale esterne in cemento armato, la prima di collegamento tra la corte anteriore con accesso da Via delle Lucarie con la corte rialzata posteriore, la seconda per consentire l'accesso al piano secondo dell'immobile. Inoltre, sono state rimosse le rampe della scala interna di collegamento tra il primo pianerottolo intermedio (tra il piano terra/seminterrato e piano primo) e il piano primo e quella tra il piano primo e il secondo pianerottolo intermedio (tra piano primo e piano secondo). Non è nota la data di realizzazione di detti interventi che hanno comportato modifiche strutturali della costruzione.



Per le stesse non si dispone di una verifica statica da parte di un tecnico abilitato. Le opere realizzate sono difformi dal progetto autorizzato e comportano una variante sia edilizia, sia strutturale dell'edificio che nello specifico implica l'apertura di un procedimento penale teso all'accertamento delle responsabilità in merito all'esecuzione delle opere strutturali, prive di idoneo titolo edilizio. Per le opere esterne si rappresenta che le stesse sono state realizzate in area con vincolo paesaggistico. Si ritiene opportuno ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato con concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 in base all'istanza di condono del 1986, il tutto con un costo presunto, stimato al momento per quanto possibile in circa 12.000,00 euro. Il locale cantina e il locale d'ingresso al piano terra/ seminterrato presentano rispettivamente la porta di comunicazione con la corte pertinenziale realizzata in assenza di idonei titoli edilizi la cui sanatoria comporta una spesa di circa 5.000,00 euro. Infine, rispetto l'istanza di condono n. 154229 del 1986 e successiva concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 sono state riscontrate le seguenti incongruenze: - la sezione riportata nello stato attuale risulta incoerente con le foto allegate all'istanza di condono e con la scala esterna di accesso al piano primo riportata nella pianta; - le finestre dei locali al piano primo e secondo correttamente riportate nell'elaborato stato di fatto presentano delle piccole variazioni nelle dimensioni e nella posizione per modeste traslazioni rispetto al progetto di variante precedentemente autorizzato dal Comune di Roma ed allegato alla pratica di Condono; - la corte pertinenziale presenta un accesso carrabile privo di numero civico, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia; non è nota la data di realizzazione di detto ingresso carrabile; - nello stato di fatto al piano primo e secondo sono presenti delle riseghe che non figurano nel progetto di variante autorizzato. Per quanto concerne la quota d'imposta del piano Terra/ seminterrato, sembrerebbe trattarsi di un refuso in quanto sia la scala riportata nella pianta dello stato dei luoghi allegato alla pratica di condono edilizio, sia le fotografie allegate alla stessa confermano che la quota d'imposta della costruzione è conforme allo stato dei luoghi, e che pertanto la sezione riportata nell'elaborato della pratica di condono riporta un refuso. Per quanto riguarda le modeste difformità delle finestre riscontrate rispetto al progetto di variante, considerato che le stesse sono riportate nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali allegate alla pratica di condono edilizio n. 566033 del 2004, anche se non è stata richiesta una tipologia di abuso 7 (difformità delle facciate), si potrebbe invocare il principio che l'istanza di condono per la tipologia 1 di abuso potrebbe ricomprendere la tipologia 7 da considerarsi come inferiore rispetto la precedente. Infine, per quanto concerne le riseghe riscontrate nello stato attuale dei luoghi allegato alla pratica di condono edilizio, conformi di massima allo stato dei luoghi, comportano dei modesti aumenti di superficie residenziale non previsti nella concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997, detti aumenti potrebbero rientrare nelle tolleranze del 2% per quanto è stato possibile appurare. Tuttavia, a tale riguardo si deve



sottolineare che la normativa vigente non consente l'applicazione delle sopra descritte tolleranze costruttive nelle zone soggette a vincolo paesistico come nella nostra fattispecie; in dette zone è ammessa la tolleranza costruttiva del 2% solo in caso dell'esistenza di un progetto ab origine autorizzato ai fini paesaggistici. Si rileva inoltre, che la concessione in sanatoria è stata rilasciata senza considerare l'aumento di superficie abitabile riportata nello Stato attuale allegato alla pratica di condono edilizio del 1986. Considerato quanto sopra, esaminate le incongruenze e le mancate precisazioni che caratterizzano l'istanza di condono oggetto di concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997, si è operata una svalutazione dell'immobile pari al 12%. Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

**Stato di occupazione** – L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo occupa come abitazione principale (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento).

**Descrizione dell'immobile n. 2)** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Lucarie 83, piano S1. Box auto in zona "Marcigliana" di Roma Capitale, in Via delle Lucarie 83 al piano terra/seminterrato (S1 catastale), contiguo e pertinenza del Villino con corte esclusiva. Si precisa preliminarmente che, in assenza di idonei titoli edilizi, il box auto originario, a seguito di una serie di opere edili è stato trasformato in tre unità ambientali residenziali abusive, e accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. L'originaria porta di accesso al box auto, aperta sulla corte pertinenziale del villino "immobile n. 1" della presente ordinanza, con accesso carrabile da Via delle Lucarie n. 83, è stata chiusa con un muro e al suo posto è stata aperta una finestra; l'accesso all'originario locale avviene dall'ex vano scala al piano terra del villino identificato come "immobile n. 1". Il box auto è costituito da un disimpegno (circa 3,00 mq) comunicante con il "immobile n. 1", un locale con finestra adibito attualmente come camera da letto (circa 14,20mq) con ripostiglio interno (circa 4,50 mq) e un bagno (circa 8,50 mq) privo di finestra con accesso dal disimpegno. L'altezza interna è di circa 2,70 m, il disimpegno risulta controsoffittato (altezza dal piano di calpestio circa 2,40 m). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

**Dati catastali** – Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 132, part. 1176, sub. 4, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, superficie mq 30, piano S1, rendita catastale euro 103,81.

**Confini** – Il posto auto confina con distacco verso proprietà \*\*\* distacco verso Via delle Lucarie, proprietà\*\*\*, salvo altri.

**Regolarità urbanistica** – Si rimanda a quanto riportato per “l’immobile n. 1” della presente ordinanza, per quanto applicabile anche per “l’immobile n. 2”. In assenza di idonei titoli edilizi, il box auto originario, a seguito di una serie di opere edili è stato trasformato in tre locali residenziali abusivi, e accorpato alla porzione del villino al piano terra, sempre in assenza di idonei titoli edilizi. La parete su cui era presente la porta di accesso all’autorimessa, aperta sul distacco con Via delle Lucarie, sembrerebbe arretrata rispetto la posizione originaria, e al posto della porta di accesso è presente una finestra, il tutto in assenza di idonei titoli edilizi. Dovrà pertanto essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato con concessione in sanatoria n. 72181 nel 1997 a seguito di domanda di condono edilizio n. 154229 del 1986, con un costo presunto, stimato al momento per quanto possibile in circa 14.000,00 euro.

**Stato di occupazione** – L’immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo occupa come abitazione principale (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento).

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

**al valore d’asta di Euro 256.000,00 (duecentocinquantaseimila virgola zero zero)  
offerta minima Euro 192.000,00 (centonovantaduemila virgola zero zero)**

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

## DETERMINA

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

[A]

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

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

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>1</sup>

#### Art. 12

##### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

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

- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 2.** Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- 3.** L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
- 4.** L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 5.** L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
- 6.** I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

- 1.** L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
- 2.** Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
- 3.** Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
- 4.** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

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

- 1.** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
- 2.** L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- 3.** Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

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

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

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

---

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

### Art. 15

#### MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

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

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

l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>4</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>5</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

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

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

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

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

certificata;

- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>

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

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P083270339900000310104; e con unica causale “ ASTA ” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

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

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

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

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

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato

incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

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

## AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* alla società nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito

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

almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

ASTE GIUDIZIARIE® DISPONE

ASTE GIUDIZIARIE®

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica<sup>8</sup>;

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;

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

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di "titolo per l'esecuzione forzata per rilascio" del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

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

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

P O N E

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



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.

#### 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 civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della pubblicità e www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);

- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

#### A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### I N F O R M A

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

Roma, li 18 marzo 2025

**Il Professionista Delegato**  
*Dott. Roberto Carisi*