



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 1056/2023 + 1262/2023;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
- 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 **asincrona** 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: € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)
- LOTTO 2: € 70.000,00 (euro settantamila/00)
- LOTTO 3: € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)
- LOTTO 4: € 80.000,00 (euro ottantamila/00)
- LOTTO 5: € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00)

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 **EDICOM**, che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento - dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista **AV. VALENTINA ROMBOLA** 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;

- 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 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, 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); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;
 - 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 e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra 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 delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;
 - 8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza 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 asincrona 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;
 - 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

per gli adempimenti di cui al punto 37.

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:

- 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;

- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

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, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

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; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombenza, 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 redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

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 telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione 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;

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 e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:

a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al Giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al Giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al Giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegnerà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà nell'istanza le tempistiche per il loro espletamento. Entro 30 giorni dal deposito della bozza da parte del Giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, comunicando alla cancelleria a mezzo mail di dare esecuzione ai mandati di pagamento, da predisporre a cura del professionista entro giorni 7 dall'approvazione. In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello predisposto e reperibile sul sito del tribunale. Nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

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 CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo⁴) 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. 32/2015⁵.

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

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

1. 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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

⁴ 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>.

⁵ 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;

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 minorenni, 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) dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007);

j) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁸

1. 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 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.

4. **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;

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti

⁸ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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 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. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; 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 nominato⁹ nonché sul sito www.tribunale.roma.it;
- c. dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d. dal custode mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet - e www.tribunale.roma.it ove saranno

⁹ I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono : www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.fallcoaste.it

remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;
g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma dieci c.p.c.;
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;

PONE

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;
- a) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già 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 il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE 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 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
- b) 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;
- c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonererà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficaria avente durata di 99 anni, decorrenti dai rispettivi atti di provenienza ovvero dalla data di stipula della Convenzione con il Comune di Roma (ai sensi dell'art 35 L. n. 865/ 1971) **su**

a) Ufficio sito in Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, piano terra, distinto con il numero di interno 1, per complessivi mq. 58 di superficie coperta, con annessa soffitta, ubicata al piano 5 e distinta con il numero di interno 19. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1078, part. 3294, sub. 5, Zc. 6, categoria A10, classe 1, vani 3, rendita € 2.200,11. Confina con vano scala, vano ascensore, ufficio interno 2, spazio condominiale, salvo altri;

b) posto auto sito in Roma (RM) - Via Zanotti Bianco n. 29, piano terra o meglio ubicato all'interno del cortile condominiale, distinto con il numero di interno 3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1078, part. 3294, sub. 26, Zc. 6, categoria C6, mq 12, rendita € 26,03. Confina con posto auto 2 sub 25, posto auto 4 sub 27, spazio di manovra, salvo altri.

Diritto posto in vendita e destinazione urbanistica:

Viene posto in vendita il diritto di superficie concesso e costituito a seguito della stipula della Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n 865) tra il Comune di Roma e parte debitrice D***** con cui veniva concesso il diritto di proprietà superficaria per la durata di 99 anni (ex art 35 L. 865/71) con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

Con la detta convenzione stipulata con il Comune di Roma veniva concesso alla parte debitrice D***** il diritto di proprietà superficaria (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865) per la durata di 99 anni decorrenti dalla data di stipula della detta convenzione. All'art 2 della citata convenzione si conviene quanto segue: "La concessione viene effettuata per la durata di 99 (novantanove anni) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa se presentata almeno un anno prima della scadenza".

L'immobile rientra in un fabbricato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata con vincoli vigenti derivanti dall'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 in data 27 luglio 2005, reg. gen. 103322, reg. part. 60160, che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" – comparto "D" pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie (durata 99 anni) nel rispetto del prezzo massimo di cessione convenzionato.

Sul cespite in questione vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora l'aggiudicatario volesse rivendere l'immobile ad un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di

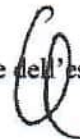
L. 431/1988. L'immobile è categoria catastale A/10 (uffici e studi privato) e il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso commerciale. Dai rilievi effettuati dall'esperto estimatore attestanti lo stato dei luoghi emerge che l'immobile viene utilizzato/condotto irregolarmente ad uso abitativo e non ad uso commerciale, e dunque con destinazione diversa dal contratto e dalla categoria catastale dell'immobile. Va precisato che la cantina utilizzata dal conduttore non risulta quella di pertinenza dell'immobile. **Canone di locazione annuo: € 4.800,00**

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

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Il Giudice dell'esecuzione



ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

prezzo massimo di cessione, nel determinare il valore di stima ha applicato un prezzo non superiore al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in questione.

Regolarità edilizia:

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007. Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità.

Rispetto a quanto autorizzato l'unità immobiliare ad uso ufficio è stata trasformata abusivamente in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura e di impianti non a norma, nella zona di ingresso e disimpegno. E' stata altresì realizzata in difformità al titolo edilizio una tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera. L'originaria consistenza era un vano con servizio bagno.

Trattandosi di un fabbricato ad uso non residenziale all'interno di un Piano di Zona il cambio di destinazione d'uso non è possibile, visto che il Permesso di Costruire sopra citato è stato rilasciato, con l'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005, a condizione che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso non residenziale dei locali dell'intero edificio.

Di tale difformità e dell'obbligo della rimessa in pristino dell'unità immobiliare alla destinazione non residenziale, con la rimozione della cucina e di tutti gli impianti non a norma ad essa collegati si è tenuto conto nella valutazione del cespite. Tali abusi ad oggi non sono sanabili, è necessario procedere alla rimessa in pristino come descritto in perizia. Anche la realizzazione della tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera, non è autorizzata.

Corrispondenza catastale:

a) Per quanto concerne l'ufficio: la categoria catastale del cespite è A/10 (uffici e studi privato). La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione attraverso la realizzazione di un angolo cottura e di impianti non a norma, nella zona di ingresso e disimpegno. E' stata altresì realizzata in difformità al titolo edilizio una tramezzatura atta a creare due vani, soggiorno e camera da letto.

b) Posto auto: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Formalità pregiudizievoli e/ o vincoli non cancellabili:

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma I in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma I il 27.07.2005 reg. part. 60160 reg. gen 103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Stato di occupazione: Libero.

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

Il Giudice dell'esecuzione

cessione, sarà necessario procedere all'affrancazione. L'esperto estimatore, stante il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, nel determinare il valore di stima ha applicato un prezzo non superiore al prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione per l'immobile in questione.

Regolarità edilizia:

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire 923 del 22-09-2005 e successive D.I.A. prot. 68030 del 03-08-2006 e prot. 69844 del 31-07-2007. Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità.

Rispetto a quanto autorizzato l'unità immobiliare ad uso ufficio è stata trasformata abusivamente in abitazione attraverso la realizzazione all'interno di un disimpegno, privo di finestre, di un angolo cottura chiuso - con i relativi impianti non a norma. L'originaria consistenza erano due vani con servizio bagno. Trattandosi di un fabbricato ad uso non residenziale all'interno di un Piano di Zona il cambio di destinazione d'uso non è possibile, visto che il Permesso di Costruire sopra citato è stato rilasciato, con l'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005, a condizione che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso non residenziale dei locali dell'intero edificio.

Di tale difformità e dell'obbligo della rimessa in pristino dell'unità immobiliare alla destinazione non residenziale, con la rimozione della cucina e di tutti gli impianti non a norma ad essa collegati. Tali abusi ad oggi non sono sanabili, è necessario procedere alla rimessa in pristino come descritto in perizia.

Corrispondenza catastale:

a) Per quanto concerne l'ufficio: la categoria catastale del cespite è A/10 (uffici e studi privato). La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione attraverso la realizzazione all'interno di un disimpegno, privo di finestre, di un angolo cottura chiuso - con i relativi impianti non a norma.

b) Posto auto: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Formalità pregiudizievoli e/ o vincoli non cancellabili:

a) Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità. b) Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 il 27.07.2005 reg. part. 60160 reg. gen 103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Stato di occupazione: Occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale (6+6) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 7 in data 02.10.2019 al n. 6468 serie 3T con decorrenza dal 01/11/2019 al 31/10/2025 con rinnovo automatico di altri sei anni salvo il caso di disdetta cui all'art. 3 L. 431/1988. L'immobile è categoria castale A/10 (uffici e studi privato) e il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso commerciale. Dai rilievi effettuati dall'esperto estimatore attestanti lo stato dei luoghi emerge che l'immobile viene utilizzato/condotto irregolarmente ad uso abitativo e non ad uso commerciale, e dunque con destinazione diversa dal contratto e dalla categoria catastale dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO
LOTTO 4

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficaria avente durata di 99 anni, decorrenti dai rispettivi atti di provenienza ovvero dalla data di stipula della Convenzione con il Comune di Roma (ai sensi dell'art 35 L. n. 865/ 1971) su

a) Ufficio sito in Roma (RM) - via Umberto Zanotti Bianco 27, piano primo, distinto con il numero di interno 4, per complessivi mq. 66 circa di superficie coperta, con annessa soffitta, ubicata al piano 5 e distinta con il numero di interno 3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1078, part. 3294, sub. 8, Zc. 6, categoria A10, classe 1, vani 3,5 rendita € 2.566,79. Confina con vano scala, vano ascensore, ufficio interno 3, spazio condominiale, salvo altri;

b) posto auto sito in Roma (RM) - Via Zanotti Bianco n. 29, piano terra o meglio ubicato all'interno del cortile condominiale, distinto con il numero di interno 17. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1078, part. 3294, sub. 40, Zc. 6, categoria C6, mq 13, rendita € 28,20. Confina con posto auto 16 sub 39, spazio di manovra su due lati, salvo altri.

Diritto posto in vendita e destinazione urbanistica:

Viene posto in vendita il diritto di superficie concesso e costituito a seguito della stipula della Convenzione (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n 865) tra il Comune di Roma e parte debitrice D***** con cui veniva concesso il diritto di proprietà superficaria per la durata di 99 anni (ex art 35 L. 865/71) con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27 luglio 2006 rep. n. 39035/20323 e trascritto a Roma 1 in data 02 agosto 2006 al n. 63438 di formalità.

Con la detta convenzione stipulata con il Comune di Roma veniva concesso alla parte debitrice D***** il diritto di proprietà superficaria (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865) per la durata di 99 anni decorrenti dalla data di stipula della detta convenzione. All'art 2 della citata convenzione si conviene quanto segue: "La concessione viene effettuata per la durata di 99 (novantanove anni) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa se presentata almeno un anno prima della scadenza".

L'immobile rientra in un fabbricato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata con vincoli ancora vigenti derivanti dall'atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 37368 del 26-07-2005 trascritto a Roma 1 in data 27 luglio 2005, reg. gen. 103322, reg. part. 60160, che imponeva, tra l'altro, al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

Il fabbricato ricade in zona convenzionata, all'interno del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (cosiddetto secondo P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/62 B36 "Acilia Saline" - comparto "D" pertanto viene posto in vendita il diritto di superficie (durata 99 anni) nel rispetto del prezzo massimo di cessione convenzionato.

Sul cespite in questione vi è il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e pertanto, qualora l'aggiudicatario volesse rivendere l'immobile ad un prezzo superiore rispetto al prezzo massimo di



Delega telematica CARTABIA



Va precisato che la cantina utilizzata dal conduttore non risulta quella di pertinenza dell'immobile.

Canone di locazione annuale: € 4.800,00

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

Il Giudice dell'esecuzione



prot. 100170 del 27-11-2008. Non risulta sia stato richiesto all'epoca di costruzione del fabbricato il Certificato di Agibilità

L'unità immobiliare è conforme a quanto autorizzato con i sopracitati titoli edilizi.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Formalità pregiudizievoli e/o vincoli:

a) **CONVENZIONE per la concessione del diritto di superficie (ex art 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865) per la durata di 99 anni**, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma dell'11 marzo 2009 rep. n. 43022/23094, trascritto a Roma 1 in data 23 marzo 2009 al n. 20937 di formalità.

b) **Atto d'obbligo a firma del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 24.06.2005 trascritto a ROMA 1 il 28.06.2005 al numero di formalità reg. part. 49822, reg gen. 85021** che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali seminterrati/cantine e dei posti auto.

Stato di occupazione: *Occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con concessione del godimento con diritto di acquisto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 il 25.07.2018 al n. 005917, serie T3. Le parti convenivano, ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 2 della legge 431/1988, la durata della locazione in anni 8 con decorrenza dal 01.07.2018 e scadenza al 30.06.2026 eventualmente rinnovabili per motivate ragioni per altri 8 anni.*

Canone di locazione annuale: € 7.200,00

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

Il Giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria
12 NOV. 2024
Roma, il

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Annamaria Parisi