TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IL GIUDICE

- esaminata la documentazione del giudizio di divisione endo-esecutivo **R.G. 10515/2026**
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. nella proc. esec. RGE. 468/2023;
- 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 divisione, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Arch. CICOGNANI Ambra Marina,
al valore d'asta di euro:
lotto 1 € 332.200,00

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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l., 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 dott. FABRIZIO RICCIARDI
che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

ORDINA

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

al delegato di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto[1];

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

a) un acconto di euro 1500 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

DISPONE

che la parte più diligente versi:

- entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a)
- la somma liquidata al punto b) in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati al successivo punto 3);

Nel caso in cui il creditore o il comproprietario abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 55 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, nel caso di mancata corresponsione delle somme liquidate nei termini indicati, con conseguente impossibilità di espletamento delle operazioni di vendita, il delegato rimetterà gli atti al Giudice per le valutazioni di competenza.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/ai comproprietario/i esecutato/i e ai comproprietari dei diritti reali oggetto di divisione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto del presente giudizio di divisione e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

[1] Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott. BARBARA PERNA.; numero di ruolo della divisione RG. 10515/2026, numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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.) 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 costituiti ed i comproprietari 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 in caso di mancata pubblicazione dovrà rimettere gli atti a questo Giudice per i provvedimenti del caso;

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 lotti 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 ;

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 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);

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo della divisione 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) (*omissis*);

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza[2], indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della divisione;

16) (*omissis*);

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

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

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione ovvero per l'omessa dichiarazione *ex* art. 585, IV co. c.p.c. nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) (*omissis*);

21) (*omissis*);

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

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) - previo svolgimento delle attività antiriciclaggio quale soggetto obbligato (verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. e adeguata verifica delle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 fornitegli di cui *infra* sub "contenuto dell'avviso di vendita" sezione c "disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio") – e a trasmetterla, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice — richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto divisionale; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

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 ex art. 585, 4° co. c.p.c. contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007;

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

[2] L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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 divisionale;

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 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 incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta nel fascicolo della divisione 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 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;

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% ;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare ─entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto divisionale provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.
35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori ed ai comproprietari l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;
36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di precisazione competenze e delle spese anticipate per il giudizio di divisione (compresi gli acconti agli ausiliari), assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice non appena depositata la bozza del progetto divisionale. Analogo onere spetta e agli altri eventuali ausiliari nominati nel presente procedimento di divisione;
37) nella presente sede divisionale, previa detrazione degli oneri che gravano sulla massa, la ripartizione deve essere operata solo tra i comproprietari del bene già pignorato in quota. Il delegato provvederà, pertanto a formare un progetto di divisione - funzionale allo scioglimento della comunione e alla liquidazione della quota del debitore osservando le indicazioni ricevute dal Giudice, comunicandolo a mezzo pec alle parti 30 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione depositandolo contestualmente in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della divisione), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice ai suoi ausiliari.
Diversamente, al riparto tra i creditori della quota di spettanza del condividente esecutato ricavata dalla vendita si provvederà nella competente sede esecutiva.
A richiedere al giudice 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 comproprietari secondo le rispettive quote ovvero secondo le indicazioni diverse specificamente impartite dal Giudice.
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

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015[3]

[3] Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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 divisione;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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).

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 divisione, 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.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[4]) 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[5].
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. n. 32/2015

2.CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della divisione;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[6];

---

[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;

[6] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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[7];
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 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[8]

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui

---

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.

[7] **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante**.

[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.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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 Giudice. 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 loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che 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.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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.

[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 divisione 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. (*omissis*);
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 divisione, 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 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.

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

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[9] 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 disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ";

[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.asteannunci.it, www.fallcoaste.it

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";

b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

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

DISPONE

che il Custode:

a. invitati, se necessario, i creditori ed i comproprietari 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[10];

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

b. 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 vendita eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

c. 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 debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c. nonché ai comproprietari *;*

d. 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

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

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

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;

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori e dei comproprietari; avvertendo che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte il custode giudiziario ed il professionista delegato rimetteranno gli atti al Giudice per i provvedimenti di competenza.

SI AVVISANO LE PARTI

nel caso di mancata corresponsione delle somme – a qualunque titolo stabilite dal Giudice ai fini dello svolgimento delle operazioni di vendita da parte degli ausiliari (acconti, spese PVP, altre pubblicità etc..) – ove comportante l'impossibilità di espletamento delle operazioni di vendita - sarà valutata dal Giudice ai fini della verifica dell'interesse alla prosecuzione del giudizio di divisione e potrà comportare la chiusura in rito della stessa e la conseguente improcedibilità dell'esecuzione.

AUTORIZZA

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

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Giudice 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;

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

che in base a quanto disposto dall'art. 296 c.p.c., il Giudice, su istanza di tutte le parti, può sospendere, per una sola volta, il processo fino a tre mesi;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk,* via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

Roma, all'udienza del 15 settembre 2026

Il Giudice
Barbara Perna

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto 1;

Quota pari al 100/100 del diritto di usufrutto proprietà su Villa ubicata a Roma - **Via Cesare Bazzani 38**, piano S1/T/1 catastalmente di vani 16,5 ed attualmente così distribuito:

Il piano terra è costituito da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, quattro bagni, cinque camere, disimpegni, corridoi, armadi a muro; portico su tre lati, balcone sul lato posteriore, giardino, rampa carrabile.

Dal piano terra tramite la scala interna si accede al piano primo che è costituito da due ambienti, ognuno con balcone, un bagno, una soffitta con copertura a falde inclinate e da due sottotetti utilizzati come guardaroba.

Tramite la medesima scala interna si accede anche al piano seminterrato costituito da: disimpegno, un bagno, una lavanderia con magazzino e centrale termica, una camera (catastalmente è parte del SUB 2), corridoio e da un grande ambiente; dal disimpegno è possibile accedere alla porzione del piano seminterrato ricadente nel sub. 2.

Oltre la quota pari al 100/100 del diritto di nuda proprietà su Garage ubicato a Roma - Via Cesare Bazzani 36, piano S1 avente consistenza di 233 m², l'originario garage è stato frazionato in un ambiente con due serrande ed in un ambiente utilizzato come taverna il cui accesso avviene dal disimpegno del sub 1.

Oltre le quote di pertinenza delle proprietà consortili pari a millesimi 5,819 del lotto Z6, millesimi 5,819 delle strade private del lotto 1/B del Consorzio [redacted] costituito con atto a rogito del Notaio Pietro Di Corato in data 05.04.1974, rep. n. 19892, registrato a Roma – Atti Pubblici in data 17.04.1974 al n. 4590, vol. 336, la comunione di Via Bazzani-[redacted], le proporzionali quote sulle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dalla Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 11.04.1989 a rogito del Notaio Leonardo Milone di Roma, rep. n. 20341, Racc. n. 3645, registrata a Roma il 26.04.1989 e trascritta a Roma 1 il 03.05.1989 al n. 22087 di formalità.

La villa è riportata all'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio al: **foglio 1127, p.lla 1494, sub. 1, z.c. 6, cat. A/7, classe 7, vani 16,5, superficie catastale Totale: 352 m² Totale: escluse aree scoperte**:335 m², r.c. € 4.005,12.**

Il garage è riportato all'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio al: **foglio 1127, p.lla 1494, sub. 2, z.c. 6, cat. C/6, classe 9, superficie catastale Totale: 262 m², r.c. € 589,64.**

Gli immobili nel loro complesso confinano con distacco su Via Bazzani, strada privata consortile, p.lle 99 e 95 del fg 1127, salvo altri.

L'esperto evidenzia: "*che la planimetria catastale in atti è stata depositata in data 29.04.2016 per "esatta Rendita Piano Gr 4005,12 € S1-T-1 rappresentazione grafica e consistenza". La distribuzione planimetrica graficizzata differisce da quanto autorizzato: al piano terra: per la diversa distribuzione degli spazi interni, al piano primo: per la presenza di soffitta, al piano seminterrato: per l'annessione dell'intercapedine.*

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

Si precisa che il deposito attrezzi è graficizzato annesso alla planimetria del garage.

Si segnala la graficizzazione della rampa carrabile che consente l'accesso dal civico 36 di Via Cesare Bazzani al box sub 2" ed ancora: "*Si precisa che la planimetria catastale del BENE N.2 (sub 2 categoria C6) non corrisponde al progetto autorizzato in cui sono indicati 93,00 mq; la superficie catastale indicata è di 262 mq in quanto nella planimetria catastale è graficizzato oltre al garage di 93,00 mq, attualmente frazionato anche: un ambiente autorizzato come deposito attrezzi, l'intercapedine e un grande ambiente non indicato nel progetto, ma di fatto annesso al BENE N. 1.*"

Relativamente alla regolarità edilizia l'esperto segnala: "*Per il lotto di terreno su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto la precedente proprietà ha presentato in data 09.09.1996 un progetto per la realizzazione di un edificio residenziale composto da tre unità abitative. Successivamente con prot. 30205/97 sono stati presentati nuovi elaborati grafici che prevedono la realizzazione di un villino unifamiliare con due piani fuori terra ed uno interrato, per il quale la USL RM/C ha rilasciato in data 23.06.1997 il N.O.; il Consorzio [redacted] in data 13.10.1997 ha rilasciato il N.O; la commissione edilizia del Comune di Roma in data 09.12.1997 con prot. 494549/97 ha espresso parere favorevole ed* ***è stata rilasciata la concessione edilizia n. 141/C del 27.02.1998****. Si segnala l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Misurale rep. 12964 registrato il 29.12.1997 e trascritto il 14.01.1998 ai nn. 918/706 e la Nota prot. 7726/98 per non asservimento dell'area ad altre costruzioni.*

I lavori sono iniziati il 06.04.1998 e terminati il 16.09.1999."

L'esperto segnala, inoltre: "*sono state rilevate rispetto alla planimetria autorizzata le seguenti modifiche:*

AREA ESTERNA:

L'area esterna durante il sopralluogo è risultata differente dal progetto per la diversa posizione di scale esterne dovute alle quote, ma soprattutto il terreno sul lato destro della costruzione è stato scavato per realizzare la rampa che consente l'accesso carrabile al garage (BENE N.2) che di progetto è indicato sul retro della costruzione;

- la realizzazione di una scala in muratura che dal cancello pedonale di Via Bazzani conduce al portico;

- gli accessi, sia pedonale che carrabile, sono lungo Via Bazzani (non lungo la laterale strada consortile);

- l'accesso pedonale lungo la laterale strada consortile è traslato;

- la diversa realizzazione planimetrica dell'area esterna.

BENE N. 1 VILLA

PIANO TERRA:

- non è stato realizzato il bagno sito all'interno della camera ubicata all'angolo, ampliando la superficie della stanza;

- è stato realizzato un bagno sul lato nord/est tra le due camere;

- la dispensa è stata annessa alla cucina;

PIANO PRIMO:

- annessione alle due camere di una porzione di sottotetto non praticabile;

- realizzazione di soffitta con finestre;

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

PIANO SEMINTERRATO (DELL'ABITAZIONE)

- annessione delle intercapedini;

- realizzazione di un bagno al posto della cantina e dell'intercapedine;

- diversa posizione e ampiezza delle finestre;

- apertura di una seconda porta nel tramezzo divisorio con il garage (sub 2);

- ampliamento di circa mq 100 per la realizzazione di una grande sala con finestre alte.

BENE N. 2 GARAGE

Il garage di fatto è stato frazionato in due parti tramite la realizzazione di un tramezzo. Una porzione è rimasta con destinazione garage con accesso sia dall'abitazione (per la realizzazione di un'apertura lungo il tramezzo divisorio) che dalla rampa carrabile; ed una è tata annessa all'abitazione e adibita a taverna con zona cottura.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la diversa ampiezza, numero e posizione delle aperture.

Si precisa che l'art. 3 dell'Atto di donazione è specificato che successivamente alla Concessione Edilizia n. 141/C del 27.02.1998 ..."non sono state effettuate altre opere suscettibili di autorizzazione o concessione in sanatoria"...

Non è stata reperita l'abitabilità."

Relativamente alle difformità l'esperto specifica: "*le difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dovranno essere legittimate tramite pratica edilizia in sanatoria per la realizzazione/traslazione/diversa dimensione delle finestre, la realizzazione/demolizione/traslazione dei tramezzi interni, posizione dei cancelli e per le opere in edilizia libera; tramite il ripristino dei luoghi come autorizzati per quanto concerne il cambio delle destinazioni d'uso, le porzioni eccedenti rispetto al progetto come l'ampliamento del piano seminterrato, l'annessione della soffitta e dei sottotetti, non potendo essere demolite dovranno essere tamponate, ricostruite le intercapedini in quanto ai fini della legittimità si ritiene opportuno il ripristino dei luoghi come autorizzato. Inoltre, dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali. Il costo per la regolarizzazione e del ripristino, comprensivo degli oneri professionali, è orientativamente indicato in € 30.000,00*."

Formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio Trascritto a ROMA il 14/01/1998 Reg. gen. 918 - Reg. part. 706;
- atto tra vivi - donazione accettata Trascritto a ROMA il 16/05/2016 Reg. gen. 54712 - Reg. part. 37346;
- domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione Trascritto a ROMA il 22/03/2018 Reg. gen. 32508 - Reg. part. 232278;
- domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione Trascritto a ROMA il 11/06/2019 Reg. gen. 68800 - Reg. part. 48221;
- locazione ultranovennale Trascritto a ROMA il 22/07/2022 Reg. gen. 103676 - Reg. part. 73188, limitatamente ad una parte dell'immobile.
- **La trascrizione della domanda del presente giudizio di divisione non verrà cancellata risultando funzionale alla continuità delle trascrizioni in favore dell'acquirente del bene.**

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

Stato di occupazione: Parte dell'immobile, in particolare il piano terra, è occupato dal coniuge, usufruttuario non esecutato della quota di ½, a seguito di separazione omologata con decreto del 14/07/2022 cron. 11921/2022 con assegnazione della casa coniugale non trascritta.
Altra parte dell'immobile, piano 1 e piano S1, è soggetta a locazione ultranovennale trascritta a Roma il 22/07/2022 Reg. gen. 103676 - Reg. part. 73188.

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

Il Giudice
Barbara Perna

Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1f66221d3372f8aed91a6ded896debc8
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b

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

visto,
si dispone la correzione della delega nei termini indicati nell'istanza del professionista delegato Ricciardi
23/11/2026

DOTTORE COMMERCIALISTA REVISORE CONTABILE

Tribunale Civile di Roma
Sez. IV, Endoesecutiva
Dott.ssa Barbara Perna
RGE 10515/2026

ISTANZA 591 TER C.P.C.

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Ricciardi, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. all'udienza del 15/09/2026

RILEVA CHE

a) il compendio oggetto della procedura è costituito dalla quota pari al 100/100 del diritto di usufrutto sulla villa sita in Roma, via Cesare Bazzani n. 38, piani S1/T/1, della consistenza catastale di vani 16,5, oltre alla quota pari al 100/100 del diritto di usufrutto sul garage sito in Roma, via Cesare Bazzani n. 36, piano S1, della consistenza di 233 m²; l'originario garage è stato frazionato in un ambiente con due serrande e in un ambiente utilizzato come taverna, il cui accesso avviene dal disimpegno del sub 1;
b) contrariamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, per mero errore materiale di digitazione, nell'ordinanza di delega è stata posta in vendita, relativamente al locale garage, la quota pari al 100/100 della nuda proprietà anziché la quota pari al 100/100 del diritto di usufrutto.

Tanto premesso e considerato, il sottoscritto delegato

CHIEDE

all'Ill.ma S.V. la correzione dell'errore materiale contenuto nell'ordinanza di cui in premessa, emessa in data 15/09/2026, con annotazione a margine del provvedimento o, mediante ratifica, con separato provvedimento, con cui si precisa che, a pagina 18, ove è scritto: "*Oltre la quota pari al 100/100 del diritto di nuda proprietà su Garage ubicato a Roma - Via Cesare Bazzani 36, piano S1 avente consistenza di 233 m², l'originario garage è stato frazionato in un ambiente con due serrande ed in un ambiente utilizzato come taverna il cui accesso avviene dal disimpegno del sub 1.*", deve intendersi "*Oltre la quota pari al 100/100* ***del diritto di usufrutto*** *su Garage ubicato a Roma - Via Cesare Bazzani 36, piano S1 avente consistenza di 233 m², l'originario garage è stato frazionato in un ambiente con due serrande ed in un ambiente utilizzato come taverna il cui accesso avviene dal disimpegno del sub 1.*"

Con osservanza,

Roma, 19/11/2026

Delegato alla vendita
Dott. Fabrizio Ricciardi

VIA PRATO CORNELIO, 120 · ROMA · 00125
TEL: [redacted] · FAX: 06.233.22.72.02
PEC: FABRIZIO.RICCIARDI@LEGALMAIL.IT
MAIL: FABRIZIO.RICCIARDI.RM@VIRGILIO.IT
CELL. [redacted]

Firmato Da: Fabrizio Ricciardi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20fa8ac - Firmato Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1
Firmato Da: BARBARA PERNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 633f18eb40a36ff6ef177a05bee08034
Firmato Da: ELISABETTA SORRENTINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10596c0c81b51a2631966a9cf415566b
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009