TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. GIUSEPPE LAUROPOLI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 936/2017 R.G.E. (E RIUN. 1054/20 E 202/25)
Custode Giudiziario I.V.G. DI ROMA Srl - Istituto Vendite Giudiziarie
Tel. 06.83751500 – mail ivgroma@associazioneivg.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. Massimiliano Catapano, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 17/04/2026, che ha revocato e sostituito le precedenti,

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico Srl, sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63 e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it **il giorno 13/01/2027 alle ore 14:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di complesso immobiliare con ampia corte esterna sito in Roma (RM), Via Veientana n. 404, 406 e 416, costituito dai seguenti immobili edificati sulle aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 115, Particella 35 (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 - Ente Urbano) e Foglio 118, Particella 55 (catastalmente con categoria seminativo ma Ente Urbano di fatto): **1-** porzione di villa bifamiliare (completata nella quasi totalità degli aspetti edili ed impiantistici) su tre piani, collegati da scala interna, composta al piano S1 da locale ad uso taverna con angolo cottura, quattro camere un bagno e locale caldaia (ora B.C.N.C); al piano terra da ingresso su soggiorno collegato a due ampie verande chiuse perimetralmente senza infissi e tamponature, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio finestrato; al piano primo da disimpegno, due camere, due bagni e balconcino, per una superficie convenzionale complessiva di mq 438,35 circa comprensiva della percentuale omogeneizzata di corte esterna. L'immobile è collocato catastalmente sull'area al foglio 115, p.lla 35 mentre di fatto ricade in parte sull'area al foglio 115, p.lla 35 ed in parte sull'area al foglio 118, p.lla 55, come meglio rilevato e descritto nell'elaborato peritale. Confina catastalmente nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; distacco verso la particella 55 al Foglio 118; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al foglio 115, salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; per un lato con distacco verso la particella 55 al Foglio 118 e confine con la stessa particella; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115 e ricadente di fatto nella quasi totalità sulla particella 55 al Foglio 118, salvo altri e più esatti confini. È identificata al Catasto Fabbricati del

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

Comune di Roma al foglio 115, particella 990, subalterno 1 (mappali terreni correlati sezione D fg. 115 part. 990), z.c. 6, categoria A/7, classe 9, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 260 mq, totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 3.305,32, Via Veientana n. 406, piano T-S1-1; **2-** porzione di villa in corso di completamento (parzialmente al rustico) su due piani, collegati esternamente tramite rampa provvisoria, composta al piano terra da camera di ampie dimensioni con bagno, cucina e disimpegno, ampia tettoia aperta su due lati, tettoia in precedenza utilizzata come camera e trasformata catastalmente in tettoia tramite la rimozione di due finestrature angolari ed al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno e locale ripostiglio sotto tetto, per una superficie convenzionale complessiva di mq 355,99 circa comprensiva della percentuale omogeneizzata di corte esterna. Confina nel suo complesso con distacco su Via Veientana, distacco verso la particella 992, distacco verso la particella 55 al foglio 118 e subalterno 1 alla particella 990, salvo altri e più esatti confini. È identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 990, subalterno 2 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 990), z.c. 6, categoria A/7, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 171 mq, totale escluse aree scoperte 158 mq, rendita euro 2.313,73, Via Veientana n. 416, piano T-1; **3-** Locale garage al piano S1 composto da due locali di forma regolare serviti da rampa esterna con accesso dalla particella 35 del foglio 115 e accesso pedonale dall'area cortilizia individuata con il sub. 501, per una superficie convenzionale complessiva di mq 103,39 circa comprensiva della percentuale omogeneizzata di corte esterna. Confina con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al foglio 118 e confine con il sub. 1 alla particella 990, salvo altri e più esatti confini. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 990, subalterno 3 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 990), z.c. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 75 mq, superficie catastale 69 mq, rendita euro 162,68, Via Veientana n. 416, piano S1; **4-** Rampa coperta "attualmente di fatto deposito" al piano S1. L'immobile, di forma irregolare e ancora in corso di completamento, risulta fittiziamente individuato al catasto fabbricati al foglio 115, particella 35 subalterno 503 come bene comune non censibile ed è di fatto (non catastalmente) ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118. Dai sopralluoghi eseguiti dall'Esperto è emerso che il bene originariamente non coperto da solaio e svolgente funzione di rampa di collegamento corte esterna con il piano S1 dell'edificio ora individuato al catasto fabbricati alla particella 990 del foglio 115 è stato chiuso in sommità ed al piede della rampa a quota S1, di fatto creando un unico locale di forma oblunga, con accesso a quota 0,00 tramite infisso in ferro e superficie planimetrica sviluppante in pendenza sino alla quota S1 dell'edificio alla particella 990 ed inoltre che dalla data del 09/10/2025 una parte della chiusura di confine con il subalterno 501 (area cortilizia) risultava rimossa creando di fatto un collegamento diretto tra i due subalterni. L'immobile ha una superficie convenzionale complessiva di circa mq 136,00 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna. L'immobile è collocato catastalmente sull'area al foglio 115, p.lla 35 mentre di fatto ricade totalmente sull'area al foglio 118, p.lla 55, come meglio rilevato e descritto nell'elaborato peritale. Confina catastalmente nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, confine con sub. 501 alla particella 35 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del foglio 118), distacco verso particella 19 al foglio 118 e particella 991 al foglio 115 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del foglio 118), salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990, confine con subalterno 501 alla particella 35 (per la quasi totalità edificata sulla particella 55 del foglio 118); distacco verso particella 19 al foglio 118 e particella 991 al foglio 115 (per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118), salvo altri e più esatti confini. Risulta (fittiziamente) identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 35, subalterno 503 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 35), come bene comune non censibile, Via Veientana n. 404, piano S1; **5-** Edificio di architettura spontanea a forma planimetrica irregolare e doppia altezza nella parte centrale composto da due ingressi, soggiorno pranzo, angolo cottura, letto, disimpegni, depositi, bagno e scala interna di collegamento con il locale sotto tetto non agevolmente praticabile e tettoie esterne, della superficie convenzionale complessiva di mq 238,90 circa comprensiva della percentuale omogeneizzata di corte esterna. L'immobile è collocato catastalmente sull'area al foglio 115, p.lla 35 mentre di fatto ricade in piccola parte sull'area al foglio 115, p.lla 35 e per la quasi totalità sull'area al foglio 118, p.lla 55, come meglio rilevato e descritto nell'elaborato peritale. Confina catastalmente nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

990, distacco verso particella 55 al foglio 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386, salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990; distacco verso particella 19 al foglio 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386, salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 991 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 991), zona censuaria 6, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita euro 859,90, Via Veientana n. 404, piano T (unità afferenti edificate su aree di corte); **6-** Immobile su un unico piano di forma regolare in completo stato di abbandono composto da alcuni locali in corso di costruzione collocati sotto una copertura lignea di forma rettangolare regolare, perimetralmente e centralmente sorretta da maschi murari e pilastri in muratura, per una superficie convenzionale complessiva di mq 107,71 circa comprensiva della percentuale omogeneizzata di corte esterna. Confina nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, edifici al civico di Via Veientana 418, distacco verso particella 19 al foglio 118, distacco verso edificio particella 990, salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 992 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 992), zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 66 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita euro 561,65, Via Veientana n. 416, piano T, (unità afferenti edificate su aree di corte). La corretta individuazione catastale doveva essere come categorie fittizia F3, unità in corso di costruzione, senza associazione di rendita catastale; **7-** Area cortilizia pavimentata al piano S1 servente e posta in aderenza all'edificio individuato alla particella 990, per una superficie convenzionale complessiva di mq 15,75 circa comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna. L'area contiene nel suo perimetro una scala esterna di collegamento con la corte esterna. L'immobile è collocato catastalmente sull'area al foglio 115, p.lla 35 mentre di fatto ricade in piccola parte sull'area al foglio 115, p.lla 35 e per la quasi totalità sull'area al foglio 118, p.lla 55, come meglio rilevato e descritto nell'elaborato peritale. Confina con edificio alla particella 990 al foglio 115, distacco verso edificio alla particella 992 al foglio 115, distacco verso particella 19 al foglio 118, e con sub. 503 alla particella 35, salvo altri e più esatti confini. È identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 35, subalterno 501 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 35), come bene comune non censibile, Via Veientana n. 406, piano S1; **8-** Locale centrale termica (collocato nel piano S1 dell'edificio alla particella 990). Confina catastalmente con edificio alla particella 990 al foglio 115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del foglio 115 e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115, salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con edificio alla particella 990 al foglio 115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del foglio 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118) e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118), salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115, particella 35, sub 502 (mappali terreni correlati sezione D fg.115 part. 35), come bene comune non censibile locale centrale termica, Via Veientana n. 416 piano S1; I predetti immobili insistono sulle seguenti aree: **9**- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 115, particella 35, aree di enti urbani e promiscui dal 17/11/2006 (particelle 35-990-991-992), qualità ente urbano, superficie catastale 9579 mq. Area confinante nel suo complesso con edificio alla particella 822 del foglio 115, edifici alla particella 62 al foglio 115, edificio alla particella 856 al foglio 115, particelle 19 e 55 al foglio 118, salvo altri e più esatti confini; **10**- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 118, particella 55, qualità seminativo, classe 4, mq. 1.760, Reddito Dominicale Euro 11,43, Reddito Agrario Euro 5,00. Area confinante nel suo complesso con area censita alla particella 19 del Foglio 118, particella 35 del foglio 115 su due lati, salvi altri e più esatti confini. A seguito delle verifiche effettuate l'Esperto ha rilevato che su tale particella insistono di fatto, in tutto o in parte, gli immobili di cui ai seguenti subalterni: 501 e 503 per quasi la loro interezza, sub. 1 della p.lla 990 per una porzione su uno spigolo del piano primo ed edificio alla particella 991 per quasi la sua interezza. Per tale motivazione si ritiene che di fatto la particella 55 al foglio 118 sia diventata ente urbano, ancorché non definita come tale agli atti del Catasto Terreni.

L'Esperto ha rilevato che i predetti fabbricati risultano essere stati edificati, a partire da un nucleo edilizio originario (foglio 115, particella 35, subalterni 1 e 2, oggi particella 990, subalterni 1, 2 e 3),

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

sull'area originariamente individuata al Catasto Terreni al foglio 115, particella 35, con originaria consistenza catastale di 10.200 mq circa compresa la porzione di Via Veientana, poi passata al Catasto Terreni alla partita 1 come Ente Urbano, sulla quale insistono anche i seguenti ulteriori beni individuati in Catasto con i subalterni 501, 502 e 503 (BCNC) alla particella 35 del foglio 115, e particelle 991 e 992 al foglio 115 (unità afferenti edificate su area di corte) e che le porzioni immobiliari hanno inoltre subito nel tempo una serie di interventi di ampliamento, fusioni, frazionamenti e cambi di destinazioni d'uso che hanno profondamente modificato lo stato dei luoghi rispetto a quanto assentito urbanisticamente, alle domande di condono presentate ed alle risultanze catastali per cui sussistono rilevanti difformità, disallineamenti ed abusi per attività ed opere eseguite senza titolo dettagliatamente e meglio descritti nell'elaborato peritale.

L'Esperto evidenzia che, a seguito di ulteriori verifiche e degli accertamenti strumentali effettuati, è altresì emersa la diversa ubicazione di sedime degli edifici con conseguente errata collocazione di fatto degli immobili rispetto a quanto risultante agli atti del Catasto sicché gli immobili individuati ai nn. 1, 4, 5 e 7, sebbene catastalmente ricadenti tutti nell'area individuata al Catasto Terreni al foglio 115, particella 35, di fatto e nella realtà ricadono invece, in parte nell'area individuata al Catasto Terreni al foglio 115, particella 35 ed in parte nell'area individuata al Catasto Terreni al foglio 118, particella 55, come meglio rappresentato e descritto nell'elaborato peritale.

La particella individuata al Catasto Terreni al foglio 118 part. 55 e su cui insistono anche parzialmente alcuni dei beni sopra citati e precisamente quelli individuati con i subalterni 501 e 503 per quasi la loro interezza, quello individuato con il sub. 1 della particella 990 per una porzione su uno spigolo del piano primo e l'edificio individuato con la particella 991 per quasi la sua interezza, è interclusa e di fatto è diventata ente urbano. Si segnala che dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica, si dovrà rettificare catastalmente la collocazione topografica dei beni e predisporre nuove schede catastali.

Si segnala che **sul predetto terreno identificato al foglio 118, p.lla 55, oggetto di pignoramento e di vendita, risulta trascritto in data 03/11/2023, ai nn. 133830/98422 di formalità preliminare di compravendita del 12/10/2023** a rogito Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Rep. 43518/16163. Nella sezione D della nota di trascrizione, è riportato che il definitivo atto di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine del 10/10/2026. **Il predetto contratto preliminare** è stato trascritto in data antecedente al pignoramento dell'area in questione ed **è pertanto opponibile ai sensi dell'art. 2645-bis Cod. Civ. alla procedura esecutiva ed all'aggiudicatario. Il suddetto terreno e le porzioni di immobili su di esso ricadenti potrebbero pertanto essere a rischio di evizione che resta a carico dell'aggiudicatario**. La predetta formalità pregiudizievole non è cancellabile con il decreto di trasferimento.

L'Esperto segnala che **esistono numerose criticità in ordine al compendio immobiliare in oggetto**, come ampiamente rappresentato, evidenziato, documentato e descritto nell'elaborato peritale cui si rimanda, e non è stato possibile rintracciare ed accertare compiutamente la regolarità urbanistica ed edilizia, le preesistenze e la situazione dell'esistenza storica degli immobili attraverso la documentazione reperita e le aerofotogrammetrie.

L'area su cui sorgono gli immobili risulta ricadere secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B.U.R. Lazio il 14 marzo 2008 in zona:
Elaborati prescrittivi "3. Sistemi e regole" e "4. Rete ecologica".
Elaborato Gestionale "G1 Carta per la qualità" e "G8 Standard Urbanistici".

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione.

L'area su cui sorgono gli immobili risulta soggetta a:
- Norme del Piano Naturale regionale Veio approvate con L.R. 29/97;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007 e successivo aggiornamento pubblicato su Gazzetta Ufficiale n. 56 del 10/06/2021;
- Piano Territoriale Paesistico 15/7 Veio Cesano approvato con L.R. 24/98. Vincolo archeologico/paesaggistico istituito con D.M. o Delibera Regionale rilevato: 1. Parco di Veio D.G.R.L. 31/01/1989; 2. Parco di Veio D.M. 24/02/1986.

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

Riguardo la situazione urbanistica ed edilizia sui beni come meglio individuati nell'elaborato peritale sono stati reperiti e risultano i seguenti atti:
a) Licenza edilizia n. 807 del 30 luglio1973, rilasciata dopo il visto della Soprintendenza Antichità Roma I n. 2482 del 13.07.73 e 3790/73, e successiva licenza in variante n. 1240 del 5 settembre 1974 relative al bene principale individuato con la particella 990 dal cui frazionamento sono state generate le porzioni immobiliari non assentite urbanisticamente sopra descritte ai nn. 1, 2 e 3;
b) in relazione alle predette porzioni immobiliari risultano depositate le seguenti istanze di condono edilizio:
1. prot. 85193/87 sot. 1;
2. prot. 85193/87 sot. 2;
3. prot. 85193/87 sot. 4;
4. prot. 85193/87 sot. 5;
c) Sull'immobile individuato alla particella 991 (bene 5) realizzato senza regolare titolo edilizio non risultano depositate istanze di condono edilizio secondo la legge 47/85 mentre l'edificio sembrerebbe oggetto di domanda di condono prot. n. 68659 del 31/03/1995 e non della domanda prot. 87/85193/1. L'Esperto segnala che la domanda di condono prot. 68659/1995 non è comunque chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia ma in base agli atti analizzati sembrerebbe che la domanda possa riferirsi anche all'edificio alla particella 992 o in alternativa all'edificio individuato alla particella 990;
d) Sull'immobile individuato alla particella 992 (bene 6) realizzato senza regolare titolo edilizio risulta depositata l'istanza di condono edilizio protocollo 85193/87 sot. 3;
e) domanda di condono prot. 68642/1995 non chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia. In base agli atti analizzati la domanda sembrerebbe riferibile all'edificio alla particella 992 o alla particella 991 e non all'edificio individuato alla particella 990.
Su parte delle domande di condono depositate e sopra descritte risultano effettuate nel tempo varie integrazioni documentali tendenti al rilascio di concessioni edilizie in sanatoria, utilizzando per la definizione delle richieste di concessioni in sanatoria la procedura semplificata. La situazione delle concessioni in sanatoria ottenute con la procedura semplificata alla data odierna è la seguente:
I. protocollo QI2023/129488 del 21/07/2023 titolo edilizio n. 402836 riguardante, secondo l'atto rilasciato, l'originale istanza prot. 87/85193/1. Il titolo indica l'edificio individuato alla particella 991 del foglio 115 per mq 35 residenziali e non l'edificio alla particella 990 come è in realtà;
II. protocollo QI2023/231993 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404941 riguardante, secondo l'atto rilasciato, l'originale istanza prot. 87/85193/2. L'atto rilasciato indica l'edificio individuato alla particella 991 del foglio 115 per mq 57,74 residenziali –così determinati (0,00 + 96,23 x0,6) e non l'edificio alla particella 990 come è in realtà;
III. protocollo QI2023/231995 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404942 riguardante, secondo l'atto rilasciato, l'originale istanza prot. 87/85193/3 relativa all'edificio individuato alla particella 992 del foglio 115 per mq 27,00 residenziali. Dall'istruttoria tecnica effettuata (domande e foto in allegato all'originale istanza) l'originale prot. 87/85193/3 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 992, ma con superficie limitata rispetto al volume ancora in corso di edificazione. L'Esperto segnala che il rilievo in allegato agli atti del condono e l'accatastamento agli atti dal 23/12/2020 risultano fittizi in quanto l'edificio era in ancora in costruzione alla data del mese di ottobre 2025 e la superficie del condono, erroneamente rilasciato con la procedura semplificata, è ampiamente inferiore al rustico realizzato che copre una superficie di circa 99,50 mq;
IV. protocollo QI2023/129492del 21/07/2023 titolo edilizio n. 402837 riguardante, secondo l'atto rilasciato, l'originale istanza prot. 87/85193/4 edificio individuato alla particella 990 del foglio 115 per mq 10,08 residenziali. Dalle analisi effettuate l'originale prot. 87/85193/4 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 990;
V. reiezione della domanda QI 2021/4158 prot. pratica 87/85193/5 per mancata documentazione catastale. Dalle analisi effettuate l'originale istanza prot. 87/85193/5 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 990. La citata pratica di condono alla data del 15/09/25 non risulta ancora concessionata.
L'Esperto segnala che il collegamento tra i fabbricati, le domande di condono e le concessioni in sanatoria è stato ricostruito effettuando tutti i riscontri possibili in base a quanto risultante in atti ed alle foto presenti nelle domande di condono e che le numerose carenze e problematicità rilevate non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

hanno consentito una univoca e certa individuazione. L'Esperto segnala inoltre che talune porzioni immobiliari, opere, ampliamenti e modifiche, oltre ad essere state realizzate abusivamente e senza titolo, non possono neppure ritenersi ricomprese in alcuna domanda di condono evidenziando altresì che l'errata attribuzione di porzioni di fabbricati nelle quattro concessioni in sanatoria rilasciate comporta ora che l'edificio alla particella 990 resta privo di alcune delle necessarie domande di condono depositate ai sensi della L. 47/85, il tutto come meglio rappresentato, illustrato e descritto nell'elaborato e nelle relative integrazioni depositate in atti.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato relativo alle aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 115 part. 35 e foglio 118 particella 55, facenti parte e su cui insiste il complesso immobiliare in oggetto, richiesto in data 30/12/2025 tramite PEC protocollata con numero QF/2026/0000116 in data 2 gennaio 2026 e rilasciato dal Comune di Roma, Dipartimento Programmazione Urbanistica, Dirigente della U.O. Piano Regolatore, in data 12/01/2026 con protocollo n. QF 702, riporta quanto segue:

"SI CERTIFICA

*che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio **115** particella **35** e al foglio **118** particella **55,** evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade:*

*- nell'elaborato prescrittivo **"3. Sistemi e Regole** (scala 1:10.000 - foglio 10)" nella componente "Aree naturali protette nazionali e regionali" del Sistema ambientale e agricolo disciplinata ai sensi dell'art. 69 delle NTA vigenti, interessata per minima parte da "Strade" delle Infrastrutture per la mobilità del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti disciplinata ai sensi degli artt. 69, 89, 90 delle NTA vigenti;*

*- nell'elaborato prescrittivo **"4. Rete Ecologica** (scala 1:10.000 - foglio 10)": risulta ricadere nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.); risulta parzialmente interessata da filari alberati;*

*- nell'elaborato gestionale **G1. "Carta per la Qualità** (scala 1:10.000 - foglio 10)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, risulta individuata nei Parchi Istituiti;*

- Ai sensi del comma 5 l'area risulta interessata dalla fascia di rispetto di:

- 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata);

*- nell'elaborato gestionale **G8."Standard Urbanistici** (scala 1:10.000 - foglio 10)": non è interessata da alcuna classificazione.*

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Si precisa che l'area risulta compresa nella Riserva naturale Regionale "Veio" istituita con L.R. 06.10.1997, n. 29 (B.U.R.L. 10.11.1997, n. 31 S.O. n. 2). Successivamente il piano del Parco Naturale di Veio è stato approvato con D.C.R.L. n. 2 del 19.02.2025 (B.U.R.L. n. 23 del 20.03.2025 suppl. 1).

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale D.C.C. n. 18/2008).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza."

Per valutare la validità ed efficacia dei titoli e delle concessione che risultano rilasciate nonché per la regolarizzazione e/o definizione delle pratiche di sanatoria edilizia già depositate e per la sanatoria degli abusi e delle difformità rilevate e meglio descritte in perizia dovrà essere attentamente considerata l'intera complessa situazione sotto tutti gli aspetti formalmente e di fatto esistente sul compendio immobiliare in questione nonché le svariate criticità e la problematica vincolistica collegata all'area su cui sorgono gli immobili individuata, tra l'altro, nella nota protocollo 65993/25/02 del 19/04/2006 del Dipartimento Territorio della Regione Lazio avente come oggetto "Criteri in merito alla competenza dell'Ente Parco all'emissione del nulla osta previsto dalla L.R. 29/97, necessario al conseguimento del titolo abitativo edilizio in sanatoria, per le domande presentate ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03 (L.R. 12/04)", dalla cui lettura, è probabile l'eventualità del rilascio di pareri sfavorevoli da parte degli Organi Preposti prodromici al rilascio dei titoli in sanatoria.

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

Gli ulteriori abusi rilevati e non oggetto di domanda di condono, per la particolarità urbanistica e vincolistica del sito dove sono stati edificati e in relazione alla difficoltà di identificare e quantificare l'eseguito in maniera inequivocabile, si ritiene che non possano essere urbanisticamente sanabili.
Non risulta rilasciata alcuna agibilità. Sono state rilevate svariate difformità rispetto alle licenze ed ai condoni rilasciati, ai progetti presentati, alle domande di condono edilizie depositate presso l'USCE esistenti ed in itinere nonché agli atti catastali ed alle relative planimetrie per opere, modifiche, accatastamenti, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso eseguiti abusivamente, senza autorizzazione edilizia, che sono ritenuti non sanabili dall'Esperto e/o difficilmente sanabili, come meglio rappresentato e descritto nell'elaborato peritale depositato in atti. L'aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese alla verifica, al completamento, alla rettifica ed al ritiro dei condoni edilizi laddove possibile nonché al conseguimento dei titoli abilitativi, alla regolarizzazione urbanistica ed amministrativa degli immobili e/o al ripristino nello status quo ante legittimato, concessionato e/o assentito, come meglio indicato e descritto nell'elaborato peritale. Gli immobili sono occupati dall'esecutato e, relativamente al piano seminterrato della porzione immobiliare identificata al foglio 115, particella 990, subalterno 1, da terzi in base a contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile registrato a Roma 3 il 19/01/2011 al n. 979 serie 3 e scaduto in data 15/06/2012. Si provvederà alla liberazione al momento della emissione del decreto di trasferimento. Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto negli elaborati peritali depositati in atti nonché riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri, e/o diritti di terzi o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione esistente e dal rischio di evizione parziale e/o di provvedimenti di demolizione e ripristino nonché tutti gli oneri, sanzioni e costi che dovessero derivarne, il conseguimento dei titoli abilitativi, la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato, concessionato e/o assentito nonché le relative variazioni catastali saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, come meglio indicato in perizia. Di tutto quanto sopra e della complessiva situazione esistente, delle criticità, dei vincoli, delle pregiudizievoli, della mancanza di garanzia e dei rischi relativi anche alla incertezza circa la reale situazione in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia, del rischio di evizione parziale e/o di provvedimenti amministrativi di demolizione, ripristino e sanzionatori e/o delle eventuali possibilità di sanatoria, delle condizioni e dello stato del compendio, nonché di quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica, edilizia ed amministrativa, come meglio precisato in perizia, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, che sono ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Non è stato possibile redigere l'APE considerato lo stato di fatto ed in assenza della necessaria documentazione.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e nelle relative integrazioni depositate in atti.

al valore d'asta di Euro 997.600,00 (Novecentonovantasettemilaseicento/00)
offerta minima Euro 748.200,00 (Settecentoquarantottomiladuecento/00)

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

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

[1]

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[2]) 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[3].

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

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.

[2] 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.

[3] 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;

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

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

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

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[4];

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[5];

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 ai 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

[4] 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 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.

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

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

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[6]

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni BCC intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P0832703399000000310104; e con unica causale " ASTA " (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica,

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

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

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 di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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

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

4. <u>nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo</u>, 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

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

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.

[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[7] nonché sul sito www.tribunale.roma.it.;

[7] 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

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

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 ".

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

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

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in

[8] 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)

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

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

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

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento.
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), 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.

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;

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

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 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.

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

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di help desk 0444/346211, a mezzo mail: aste@fallco.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 15 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Catapano

Firmato Da: MASSIMILIANO CATAPANO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 728e9b

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