



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez. IV – Esecuzioni Immobiliari
RGE 1389/2017, Lotto unico
G.E. dott. R. Ciufolini
Professionista delegato alla vendita
Notaio Roberto Taccone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Custode Giudiziario:
IVG Roma tel. 06.83.75.15.00
Mail: pvp@visiteivgroma.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

Il notaio Roberto Taccone, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 21/05/2019

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Roma, Via Monte Zebio n. 40, piano terra, scala B, interno C/D e tramite il portale dello stesso www.astetelematiche.it – il giorno **12/03/2020**, alle ore **16:00**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

Lotto 1

100% piena proprietà di un compendio immobiliare con annesso e circostante terreno sito in **Comune di Roma**, quartiere Casalpalocco, **via Canale della Lingua n. 14 – via Epaminonda n. 1**, costituito da:

- a) edificio a destinazione commerciale a forma di “C” catastalmente composto da un unico ambiente ad uso esposizione ed accessori oltre un camminamento esterno ad uso esclusivo;
- b) edificio a destinazione commerciale a forma di “L” catastalmente composto da tre vani e un’area parcheggio coperta;
- c) edificio a destinazione commerciale, di forma pressoché rettangolare, catastalmente dislocato su quattro livelli fuori terra collegati tra loro mediante un corpo scala centrale perimetrale all’impianto di ascensore, così composto:
 - al piano terra da un grande spazio espositivo, quattro camere ad uso ufficio, quattro bagni e piccolo alloggio del custode con bagno, oltre a prospiciente autonomo corpo di fabbrica rettangolare adibito a spazio espositivo;
 - al piano primo: unico ambiente open space;
 - al piano secondo: unico ambiente open space;



Avviso di vendita delega telematica 2018

- al piano terzo: unico ambiente con perimetrale terrazzo praticale sul quale insistono due ripostigli e due bagni.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. **1081**, part. **204**, sub **510** (già sub. 502 e prima ancora sub. 501), via del Canale della Lingua n. 14, PT-1-2-3; z.c. 6, cat. D/8, r.c. € 155.194,00);

L'annesso pertinenziale terreno, di complessivi catastali mq 4.709, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg. **1081**:

- part. **1280**, via del Canale della Lingua n. 14 PT, cat. area urbana, cons. mq. 1.518;
- part. **1282**, via del Canale della Lingua n. 14 PT, cat. area urbana, cons. mq. 1.653;
- part. **1283**, via del Canale della Lingua n. 14 PT, cat. area urbana, cons. mq. 1.538.

Il tutto a confine con: part. 199, part. 1278 del medesimo fg. 1081, via Epaminonda, via Canale della Lingua, salvi altri e diversi confini.

Lo stato dei luoghi non corrisponde, per piccole variazioni interne, alle planimetrie catastali e, per il solo bene di cui alla lettera b), anche rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie, il tutto come meglio descritto nel rilievo dello stato dei luoghi allegato all'elaborato peritale integrativo.

Dette difformità potranno essere sanate mediante CILA in sanatoria e successiva variazione catastale Docfa i cui costi sono già stati inglobati dal perito nella decurtazione forfetaria del 10% dal prezzo.

Si precisa tuttavia che, per beni facenti parte del lotto sopra descritto, il perito stimatore non ha ancora potuto visionare i progetti allegati alle concessioni in sanatoria per cui potrebbero riscontrarsi difformità ulteriori non evidenziate in perizia.

Gli immobili sopra descritti sono stati edificati in assenza di titolo edilizio. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli in sanatoria:

- concessione in sanatoria n. **292665 del 29/01/03** per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso commerciale, per la realizzazione delle tettoie (fg. 1081/204/501);
- concessione in sanatoria n. **292664 del 12/05/2003** per nuova costruzione/ampliamento con destinazione ad uso commerciale di mq 1.190,27 (fg. 1081/204/501) e per la quale è stata successivamente rilasciato il certificato di abitabilità n. 648 del 2/04/04;
- concessione in sanatoria n. **22277 del 12/05/2003** per nuova costruzione/ampliamento con destinazione ad uso commerciale di mq 3.823,00 (fg. 1081/204/501) e per la quale è stata successivamente rilasciato il certificato di abitabilità n. 645 del 2/04/04;
- concessione in sanatoria n. **293658 del 12/05/2003** per ristrutturazione/frazionamento con destinazione ad uso commerciale di mq 2.296,00 (fg. 1081/204/501) e per la quale è stata successivamente rilasciato il certificato di abitabilità n. 650 del 2/04/04

Per la porzione immobiliare descritta alla superiore lettera b), attualmente adibita a forno, in data 23/05/2017 è stata presentata alla Regione Lazio, per una difformità prospettica rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata, un'istanza di accertamento di conformità paesaggistica ex art. 167, comma 4 e 5 DL 42/04. In seguito, in data 9/08/2017 è stata presentata al Municipio X la C.I.L.A. prot. n. CO2017/91536 per lavori interni.

Destinazione urbanistica ed eventuali vincoli come in perizia.

Non è presente APE e non è stato possibile redigerla, perché gli impianti sono staccati. Non sono stati esibiti i certificati di conformità degli impianti.



Sullo stato di occupazione dei beni.

L'edificio di cui alla superiore lettera a) è attualmente in uso a una società e ciò in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con scrittura privata autenticata, registrato a Roma II in data 11/12/2018 al n. 33401 serie 1T. Il contratto sopra descritto, con decorrenza dal 1/12/2017 e con scadenza al 30/11/2023, prevede un canone annuo di affitto di € 144.000,00 oltre IVA (€ 12.000,00 oltre IVA mensili).

Trattandosi di atto sottoscritto successivamente alla notifica e alla trascrizione dell'atto di pignoramento, deve ritenersi inopponibile alla procedura esecutiva in quanto non autorizzato preventivamente dal G.E. ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

E' stata comunicata la non opponibilità del contratto alla società affittuaria.

Emesso ordine di liberazione da eseguirsi al momento dell'aggiudicazione.

L'edificio di cui alla superiore lettera b) è in uso a una società la quale, a sua volta, ne ha subaffittato una porzione ad altra società.

Il contratto di affitto esibito dalla società conduttrice, stipulato in data 30/6/2017 e registrato il successivo 3/7/2017, per un canone annuo a scalare da € 2.000,00 fino a € 3.500,00 oltre IVA, è successivo alla notifica dell'atto di pignoramento avvenuta a mezzo PEC in data 28/6/2017 e deve ritenersi non opponibile alla procedura.

Identica sorte per il connesso contratto di subaffitto.

E' stata comunicata la non opponibilità alla società conduttrice e subaffittuaria.

Emesso ordine di liberazione.

L'edificio di cui alla superiore lettera c) è attualmente vuoto e in disuso.

Emesso ordine di liberazione.

Sui terreni pertinenziali di complessivi mq 4.709 censiti al C.F. del Comune di Roma al fg. **1081**, part. **1280**, part. **1282**, e part. **1283** gravano le seguenti trascrizioni:

Form. 51433 del 21/7/2008 – **atto di vendita di tutti gli eventuali diritti di cubatura** di conseguente spettanza a favore della società Iniziative e Sviluppo s.r.l. (atto a rogito notaio Paolo Salaris in data 30/6/2008 rep. 20490);

Form. 21174 del 11/4/2003 – **atto d'obbligo a favore del Comune di Roma di asservimento dell'area di mq. 4.709 circa alla destinazione d'uso dell'immobile adibito ad attività commerciale** (atto a rogito notaio Giancarlo Mazza in data 9/4/2003 rep. 49613);

Form. 47073 del 27/6/2002 – **costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ACEA Distribuzione – Gruppo ACEA S.p.A.** per l'utilizzo di un locale idoneo a cabina di trasformazione e distribuzione di energia elettrica (grava sul foglio 1081, part. 204).

al valore d'asta di Euro 10.692.133,60 (diecimilioniseicentonovantaduemilacentotrentatre/60) offerta minima Euro 8.019.100,20 (ottomilionidiciannovemilacento/20).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**

Orario apertura buste: giorno della vendita 12/03/2020 alle ore 16:00



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



OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate (**anche da persona diversa dall'offerente**), in busta chiusa presso la sala aste del Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Roma, Via Monte Zebio n. 40, piano terra, scala B, interno C/D ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00, fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni.
- b) Assegno circolare o vaglia postale non trasferibile.
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.
- d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore.



f) Originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offerta@pvt.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. 32/2015².

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

¹ 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>.

² 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;



- 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 cauzione³;
- 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 previste⁴;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo;

³ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (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.

⁴ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.



- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁵.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni 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.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di novanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente (secondo i criteri di cui al precedente art. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate (cfr. art. 15).

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto

⁵ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca



di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

b) dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it.

c) dal custode mediante pubblicazione sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di



eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

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

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

c) che, all'aggiudicazione, il custode procederà alla liberazione del bene, ove ancora non eseguita, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo PEC entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione.

I N F O R M A

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

Roma, 16/12/2019



Il Professionista Delegato
Notaio Roberto Taccone

