



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione IV Civile

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 20.56...../2013;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al valore d'asta di euro:

lotto 1.....	1.500.000,00
lotto 2.....	1.860.000,00
lotto 3.....	295.000,00
lotto 4.....	
lotto 5.....	
lotto 6.....	

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista.....

che vi provvederà presso la sede.....

Avv. Francesco Piselli
Roma, via Lucrezio Caro, 63

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 20 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

ORDINA

al custode di trasmettere copia del presente provvedimento al delegato, se non presente in udienza, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail; nonché di

notificare lo stesso al debitore;

DETERMINA

1. 200.00 in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 313/1999 un acconto di euro quale anticipo sui compensi e spese, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione:

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT e comunicandolo al custode;
- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo



offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del sito www.astegiudiziarie.it tramite accesso all'area riservata;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura;

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

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione quando siano stati aggiudicati tutti i lotti;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di



un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

27) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il valore d'asta della nuova vendita in misura inferiore di un quinto;

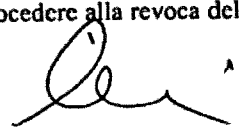
30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, ordinando al custode di effettuare la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

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

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

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e ad una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il delegato depositerà entro un anno dal conferimento dell'incarico una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni trimestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 20 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;



- 35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 36) a richiedere già all'atto della aggiudicazione dell'ultimo lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;
- 37) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. **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 deve contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 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;
il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto



- degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
4. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato a "Tribunale di Roma - Settore esecuzioni immobiliari" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 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 il giorno fissato per la vendita;
 6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, 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 immediatamente restituita;
 7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui 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;

[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;
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. 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 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (euro 500,00 oltre oneri professionali, per ogni singolo decreto) e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 230,00 oltre oneri professionali, per ogni singola formalità cancellata o iscritta). 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

- I. della vendita sarà data dal custode pubblica notizia mediante:
- a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
 - b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Roma, sul quotidiano "Leggo Roma" il lunedì e sul settimanale "Messaggero Casa" il sabato, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero di ruolo della procedura;
 - II. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - III. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;
 - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it;
 - c. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 60 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it.

DISPONE

☐ SI ☒ NO

in considerazione del valore e della natura del ~~compendio~~ immobiliare oggetto della presente ordinanza, che della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini



indicati per la pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero", anche sull'edizione nazionale del quotidiano □ "La Repubblica" ovvero □ "Corriere della Sera", nonché su:

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui siti istituzionali del Tribunale di Roma e della Corte d'Appello di Roma (www.tribunale.roma.it e www.giustizia.lazio.it);
- b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'estratto della presente ordinanza sui quotidiani "Il Messaggero", "Leggo Roma" e sul settimanale "Messaggero Casa" e, quando espressamente ordinato, su altri quotidiani;
- c. 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;
- d. ad inviare al custode, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani, il relativo bozzetto di stampa;
- e. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

DISPONE

che il Custode:

- a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, provveda ad ordinare alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (80 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile su internet all'indirizzo: www.tribunale.roma.it - sezione "aste giudiziarie - richiesta di pubblicità"). Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ovvero via fax al numero 0586-201431;
- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti nel bozzetto di stampa degli avvisi di pubblicazione e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l'avviso di vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- e. provveda alla affissione dell'avviso prescritto dall'art.490, 1° comma, c.p.c.;
- f. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle notifiche e dell'affissione all'albo del tribunale dell'avviso di vendita;
- g. consenta la visita degli immobili a tutti coloro che ne facciano richiesta almeno una volta a settimana a partire dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet e sino primo giorno lavorativo anteriore al giorno di scadenza del termine per proporre l'offerta d'acquisto ovvero per presentare la domanda di partecipazione;
- h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, 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



RENDE NOTO

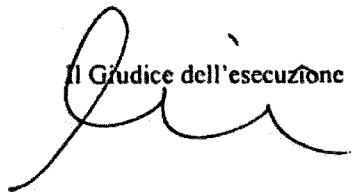
- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a 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;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o 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.624bis 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.161bis 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, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Il Cancelliere

Il Giudice dell'esecuzione



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto _____; ⁰¹

☐ COME DA ALLEGATO

[The description area is crossed out with a diagonal line.]

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

Il Cancelliere

/

Il Giudice dell'esecuzione

¹ Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico);

Li

LOTTO N. 1

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3 Trattasi di fabbricato industriale di proprietà del ~~sig. [redacted]~~ ubicato in via delle Strelitzie 3, Roma, piano T-1-2. Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato con numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3; sulle planimetrie e sui documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'. L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 3 piani e vi si accede attraverso un piazzale pavimentato in asfalto. Il terreno su cui sorge il bene ha una superficie di 19.440 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 2, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.341.141,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via delle Strelitzie (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Fabbricati industriali- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2013 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio del Lazio. Per fabbricati a destinazione produttiva i valori ammontano a 770,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile del capannone è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 9.350 mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 760,00 e 785,00 €/mq per immobili simili situati nella zona in oggetto e in condizioni buone di manutenzione, con superfici tra 1.200 e 2.100 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 775,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati: $(\text{€/mq } 770,00 + \text{€/mq } 775,00)/2 = \text{€/mq } 772,50$. Il valore totale dell'immobile ammonterebbe a: $\text{€/mq } 772,50 \times 9.366,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.235.235,00$. Il valore di vendita al metro quadrato degli uffici e dei magazzini è stato considerato equivalente, considerati gli esempi delle compravendite di mercato e i valori forniti dall'Agenzia del Territorio, a quello del capannone industriale e, pertanto, ad essi è stato assegnato coefficiente pari ad 1,00. Al valore sopra determinato si deve applicare un coefficiente di riduzione che tenga conto sia della grandezza dell'edificio (i valori rinvenuti sono relativi ad immobili molto più piccoli rispetto a quello di cui alla presente procedura), sia della presenza della grande superficie destinata ad uffici (pari a circa 1.500 mq, il 15% del totale) che, allo stato attuale e soprattutto nell'area in cui è ubicato l'immobile, sono di difficile locazione o vendita, viepiù considerando che questi uffici sono collegati inscindibilmente al fabbricato industriale. Il coefficiente di riduzione da applicare, che tiene conto sia dell'ubicazione non ottimale dell'immobile e sia della presenza di mercato di altri immobili simili e con tagli dimensionali minori (e quindi più facilmente collocabili sul mercato), è pari a 0,6 e, di conseguenza, il valore definitivo al mq dell'immobile è il seguente: $\text{€/mq } 772,50 \times 0,6 = \text{€/mq } 463,50$.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3 Trattasi di appartamento di proprietà del ~~sig. [redacted]~~ ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T Sull'atto di pignoramento è erroneamente indicato come numero civico il 4 che, però, corrisponde ad un immobile ubicato sul lato opposto di via delle Strelitzie. In realtà il numero civico dell'immobile in questione è il numero 3, ma nelle planimetrie e documenti catastali è indicato 'snc - senza numero civico'.

L'area su cui sorge l'immobile si trova a sud di Roma, lungo la via Ardeatina, in area suburbana molto fuori del Grande Raccordo Anulare, in località Paglian Casale. L'immobile si estende su 1 piano e vi si accede direttamente dal piazzale in comune con il fabbricato industriale. L'immobile ha una superficie di 72 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 116.640,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via delle Strelitzie (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: Abitazione- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: E158/Suburbana/Divino Amore - Falcognana Tipo destinazione: residenziale - abitazioni di tipo economico. I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano, per abitazioni civili con stato manutentivo "normale", tra 2.000,00 e 2.800,00 €/mq calcolati per la superficie lorda (si veda allegato). La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a 72 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto alla località che lo stato di manutenzione, sia la specificità della destinazione dell'abitazione (alloggio del custode del fabbricato industriale) si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari al minimo, 2.000,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'abitazione) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.850 e 1.980 €/mq (si vedano allegati) per immobili simili situati nella zona in oggetto e in condizioni pessime ubicati in fabbricati simili (edifici per abitazione singoli). Considerando la presenza del giardino, ma visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene, la specificità della destinazione (a servizio del fabbricato industriale) che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.915 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di tipo economico - seconda fascia' situate nella zona in oggetto un costo medio pari a 1.480,00 €/mq.- Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori riscontrati: $(\text{€/mq } 2.000 + \text{€/mq } 1.915 + \text{€/mq } 1.480) / 3 = \text{€/mq } 1.800,00$. A tale valore iniziale deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 (coefficiente di stato di manutenzione, età e qualità). Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente: $\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.620,00$.

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via delle Strelitzie 3 Trattasi di magazzino-locale tecnico di proprietà del sig. ~~Patelli Pasquale~~ ubicato in via delle Strelitzie snc, Roma, piano T. L'immobile si estende su 1 piano ed è accessibile da un cancello pedonale direttamente collegato a via della Strelitzie per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicate le apparecchiature di consegna di media/alta tensione dell'Enel, mentre è accessibile dal giardino interno per quanto riguarda la porzione di immobile in cui sono ubicati i trasformatori a servizio dei fabbricati di cui alla presente perizia di proprietà del sig. ~~Patelli Pasquale~~. Il locale ha una superficie di 46 mq lordi circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 731, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Al fabbricato non può essere assegnato un ~~valore di vendita in quanto è a servizio del capannone industriale, degli uffici e dell'abitazione del custode.~~ In aggiunta all'interno dell'immobile è collocata una cabina elettrica, come previsto dall'atto sottoscritto dalla proprietà con Enel s.p.a. (si veda capitolo 'servitù'). Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato.

LOTTO N. 2

Bene N° 4 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26 Trattasi di abitazione di proprietà del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ubicata in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piani T-1-2-S1. L'immobile si estende su 4 livelli e vi si accede direttamente da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni. La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de Cenci. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville. L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia. L'immobile (villa) si estende su 3 piani più uno interrato, dove si trova anche il garage (immobile n. 2 del presente lotto) che, però, è stato trasformato abusivamente in tre mini appartamenti. Anche la villa attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quella autorizzata dai titoli urbanistici presentati. L'immobile ha una superficie commerciale di circa 660 mq, esclusi gli abusi da sanare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 877, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.708.887,63 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Al fine di determinare l'esatto valore al metro quadrato del bene, infine, sono stati calcolati i costi (opere e/o spese tecniche) per sanare gli abusi e le discordanze tra quanto riscontrato in corso d'opera e la licenza in sanatoria. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Gustavo Giovannoni (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare) Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino) Tipo destinazione: residenziale i valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano, per abitazioni civili con stato manutentivo "normale", tra 2.500,00 e 3.100,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 660 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 2.800,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 2.300,00 e 2.750,00 €/mq per immobili simili (villini) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici simili. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di ville e villini - fascia media' situati nella zona in oggetto un costo medio pari a 2.676,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati: $(€ 2.800,00 + € 2.600,00 + 2.676,00)/3 = €/mq 2.692,00$. A tale valore iniziale deve essere detratto l'importo per sanare gli abusi edilizi. Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato abusi edilizi, alcuni dei quali non possono essere sanati se non attraverso verifiche ed approfondimenti specifici ed il conseguente pagamento di oneri e diritti al momento non stimabili.



In tal senso si richiama il punto n.2 dell'istanza presentata al Giudice in data 14/05/2015, allegata alla presente, in cui si constatava, a seguito del sopralluogo del 1° aprile 2015, quanto segue: a) la distribuzione interna della villa è difforme rispetto ai documenti catastali ed alle concessioni in sanatoria. Le modifiche apportate sono state eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia (DIA, SCIA, deposito ex Genio Civile, ecc.). Le difformità tra le planimetrie catastali, le concessioni in sanatoria e lo stato di fatto sono le seguenti: a1) differente disposizione planimetrica delle tramezzature interne (a tutti i piani); a2) esecuzione di opere strutturali (chiusure solai, demolizione murature esterne per apertura nuove finestre), a3) aumento cubatura (chiusure balconi esterni), a4) apertura nuove finestre su facciata esterna. b) è stata eliminata la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accatastato come C6 (autorimessa). Nell'istanza presentata al Giudice lo scrivente ha stimato un importo pari a circa € 27.000,00 per le spese tecniche attinenti alle prestazioni professionali inerenti alla verifica e sanatoria di tutti gli abusi o discordanze riscontrate nel corso del sopralluoghi presso l'immobile in oggetto. Si riepilogano di seguito i costi per le opere edili e le spese tecniche necessarie a sanare quanto riscontrato: 1 - Costi per la realizzazione di lavori per ripristinare la situazione ante operam (opere non sanabili e/o sanabili a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti presso i pubblici uffici di cui alla citata istanza del 14/05/2015 al giudice): a) piano terra- piscina nel giardino esterno, lato ovest;- terrazzo lato ovest: allargamento di circa 3 mq della superficie del terrazzo, demolizione di una scala di collegamento tra il giardino ed il terrazzo, realizzazione di una nuova scala di collegamento tra giardino e terrazzo;- accesso principale: demolizione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato sud e ricostruzione della scala di collegamento tra entrata/giardino e terrazzo lato est;- infissi esterni: apertura di un nuovo infisso in facciata (0,75x1,50 metri) sul lato ovest;- apertura di una nuova porta esterna di accesso (facciata lato est) al posto di una finestra; b) piano primo- chiusura del balcone lato est (presso l'entrata dalla scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno; c) piano secondo- infissi esterni: apertura di due nuovi infissi in facciata (0,60x1,10 metri) di forma trapezoidale verso il balcone lato ovest;- chiusura del balcone lato est (entrata da scala a chiocciola) e conseguente ampliamento della superficie e del volume interno; d) piano seminterrato- demolizione scala di accesso;- allargamento della superficie della centrale tecnica a scapito dell'intercapedine lato est;- chiusura di finestra all'interno della camera ubicata sul lato est. e) eliminazione ascensore interno. L'importo per le spese di cui sopra ammonta ad € 30.227,36, come determinato analiticamente nell'allegato H (computo metrico opere e spese per ripristino abusi). Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012. 2 - Costi per opere sanabili mediante presentazione di domanda in sanatoria presso i pubblici uffici: a) piano terra- interni: differente distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di nuova scala di collegamento cin piano interrato. b) piano primo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti; c) piano secondo- interni: differente distribuzione interna degli ambienti; d) piano seminterrato- interni: differente distribuzione interna degli ambienti. L'importo per oneri da riconoscere all'amministrazione comunale e le spese tecniche di cui al presente punto 2 è il seguente: rilievo e restituzione rilievo e redazione CILA in sanatoria € 7.500,00; pratiche catastali - oneri da corrispondere all'Agenzia del Territorio € 1.600,00; oneri da corrispondere all'amministrazione comunale (stima) € 2.500,00; totale € 11.600,00. L'importo per l'esecuzione delle opere edili per 'sanare' le opere 'non sanabili' e le discordanze riscontrate ammonta ad € 32.323,84, mentre quello delle relative spese tecniche ed oneri da corrispondere agli uffici pubblici ammonta ad € 27.000,00; in aggiunta si devono sommare agli importi di cui sopra € 11.600,00 per spese tecniche relative ad opere 'sanabili' con domanda in sanatoria. Tale importo complessivo pari ad € 70.923,84 va sottratto dal valore dell'edificio sopra determinato, pertanto:- valore edificio = 661,15 mq x €/mq 2.692,00 = € 1.779.815,80- importo costi e spese per 'sanatoria abusi' = € 70.923,84- nuovo valore immobile = € 1.779.815,80 - € 70.923,84 = € 1.708.891,96- VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ = € 1.708.891,96 / 661,15 mq = €/mq 2.584,72.

Bene N° 5 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Gustavo Giovannoni 26 Trattasi di garage di proprietà del sig. [REDACTED] ubicato in via Gustavo Giovannoni 26, Roma, piano S1. L'immobile si estende su 1 piano e si trova al di piano seminterrato della villa di cui al presente lotto. Al garage si accede da una strada pubblica, via Gustavo Giovannoni. La zona in cui sorge l'immobile si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare di Roma nel quartiere Tor de' Cenci. Questa zona periferica di Roma ha destinazione per di più residenziale e l'immobile in questione si trova in una zona a bassa densità urbanistica, in quanto sono presenti molte ville.



L'immobile, in particolare, si trova molto vicino all'importante asse viario di via Cristoforo Colombo, che collega il centro di Roma al quartiere di Ostia. Il garage attualmente, dal punto di vista distributivo, è completamente difforme da quello autorizzato dai titoli urbanistici presentati in quanto da questo ambiente sono stati ricavati tre miniappartamenti, due dei quali soppalcati e non a norma ed il terzo è composto solamente da una stanza ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1126, Part. 877, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 151.000,00 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Al fine di determinare l'esatto valore al metro quadrato del bene, infine, sono stati calcolati i costi (opere e/o spese tecniche) per sanare gli abusi e le discordanze tra quanto riscontrato in corso d'opera e la licenza in sanatoria. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Gustavo Giovannoni (Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo: - Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: : Roma Fascia: E184/suburbana/Mezzocammino (via di Mezzocammino) Tipo destinazione: box. I valori commerciali riportati per box in condizioni normali variano tra 1.750,00 e 2.450,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. La superficie commerciale vendibile del box è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 150 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e soprattutto la maggiore dimensione del box in questione rispetto a quelli rinvenuti sul mercato si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 1.750,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato. In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.350,00 e 2.100,00 €/mq per immobili simili (box) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici di circa 20 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione e soprattutto la maggiore dimensione del box in questione rispetto a quelli rinvenuti sul mercato si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 1.350,00 €/mq. - Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'box in buono stato - fascia media' situati nella zona in oggetto un costo medio pari a 1.806,00 €/mq. - Valore commerciale di sintesi Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori riscontrati: $(€ 1.350,00 + € 1.750,00 + € 1.806,00) / 3 = €/mq 1.635,33$. A tale valore iniziale deve essere applicato un coefficiente correttivo pari a 0,75 (coefficiente posti auto coperti di box in zone con facile/media possibilità di parcheggio su suolo pubblico). Pertanto il valore definitivo al metro quadrato dell'immobile è il seguente: $€/mq 1.635,33 \times 0,75 = €/mq 1.226,50$. A tale valore, inoltre, deve essere detratto l'importo per sanare gli abusi edilizi. Nel corso dei sopralluoghi si è riscontrato che la proprietà ha realizzato i seguenti abusi che non possono essere sanati. In tal senso si richiama il punto n.2 dell'istanza presentata al Giudice in data 14/05/2015, allegata alla presente, in cui si constatava, a seguito del sopralluogo del 1° aprile 2015, che la distribuzione interna è difforme rispetto ai documenti catastali ed alle concessioni in sanatoria. Le modifiche apportate sono state eseguite senza nessuna autorizzazione edilizia (DIA, SCIA, ecc.). Le difformità tra le planimetrie catastali, le concessioni in sanatoria e lo stato di fatto sono le seguenti: a) è stata eliminata la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accatastato come C6 (autorimessa); b) gli ambienti accatastati come autorimessa sono stati trasformati in 3 mini appartamenti, di cui 2 soppalcati, con conseguente cambio di destinazione d'uso ed aumento della superficie calpestabile non autorizzati. Si evidenziava, inoltre, che i soppalchi non sono sanabili a causa dell'altezza minore rispetto a quella prevista dalla normativa.



Nell'istanza presentata al Giudice lo scrivente ha stimato un importo pari a circa € 27.000,00 (e computato nella valutazione del bene 'villa' di cui al presente lotto) per le spese tecniche attinenti alle prestazioni professionali inerenti alla verifica e sanatoria di tutti gli abusi o discordanze riscontrate nel corso del sopralluoghi presso l'immobile in oggetto.

Si riepilogano di seguito i costi per le opere edili e le spese tecniche necessarie a sanare quanto riscontrato: Costi per la realizzazione di lavori per ripristinare la situazione originaria (opere non sanabili e/o sanabili a seguito di ulteriori verifiche ed approfondimenti presso i pubblici uffici al momento non autorizzate): a) garage- ripristino rampa esterna di accesso al garage previo demolizione delle scale in muratura edificate per consentire un diverso accesso, rispetto a quello autorizzato in sanatoria, sia alla villa che ai miniappartamenti;- scavo terrapieno per ricreare la rampa di accesso al garage;- demolizioni tramezzature interne;- demolizione soppalchi ed impianti (idrico, elettrico, condizionamento)- chiusure infissi esterni (porte e finestre);- ripristino murature perimetrali;- posa in opera nuovi infissi (serrande) per chiusura garage;- nuovo impianto di illuminazione. L'importo per le spese di cui sopra ammonta ad € 33.827,36, come determinato analiticamente nell'allegato R (computo metrico opere e spese per ripristino abusi - garage). Gli importi sopra determinati sono stati ricavati facendo un computo delle opere abusive ed applicando i costi previsti dalla Tariffa dei Prezzi 2010 per le Opere Edili ed Impiantistiche della Regione Lazio, conformemente alla deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2010 n. 603, adottata dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n. 32/2012, nella seduta del 03/02/2012. Le spese tecniche per sanare gli abusi in questione sono già state computate e valutate alla voce abusi del bene 'villa' di cui al presente lotto. Il valore definitivo del bene è, quindi così determinato: - valore edificio = 151 mq x €/mq 1.226,50 = € 185.201,50 - importo costi e spese per 'sanatoria abusi' = € 33.827,36 - nuovo valore immobile = € 185.201,50 - € 33.827,36 = € 151.374,14 - VALORE DEFINITIVO DELL'IMMOBILE AL MQ = € 151.374,14 / 151 mq = €/mq 1.000,00.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato.



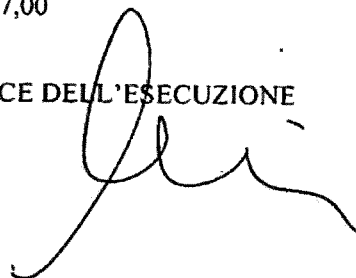
LOTTO 3

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Guglielmo Marconi 57 Trattasi di abitazione di proprietà del sig. [redacted] ubicato in via Guglielmo Marconi 57, Roma, piano 8, interno 25, scala C, edificio B. L'appartamento ha una superficie di circa 93 mq. Il quartiere Marconi si trova all'interno del Municipio Roma XI (ex Municipio Roma XV) di Roma Capitale. Il quadrante Marconi, nato nell'immediato dopo-guerra come corridoio di scorrimento del traffico proveniente dalle zone dell'EUR e oltre, collegandolo con lo storico quartiere di Trastevere, si è guadagnato nel tempo una vocazione commerciale per le vetrine che affiancano il grande viale. L'immobile in questione si trova proprio lungo la più importante zona commerciale di viale Marconi e si compone di n.103 unità immobiliari tra negozi ed appartamenti. Il quartiere è ben collegato al resto della città attraverso autobus, metropolitana e treno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 792, Part. 94, Sub. 102, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 272.010,25 Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata contattando agenzie di compravendita immobili della zona. Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Guglielmo Marconi(Roma), il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2014 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia: Provincia: Roma Comune: Roma Fascia: C11/semicentrale/Portuense I (piazza Enrico Fermi). Tipo destinazione: residenziale. I valori commerciali riportati per abitazioni di tipo 'economico' in condizioni normali variano, per immobili con stato manutentivo "normale", tra 2.450,00 e 3.300,00 €/mq calcolati per la superficie lorda. superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile" ed ammonta, in totale, a circa 93 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI pari a 2.875,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'appartamento) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 3.000,00 e 3.500,00 €/mq per immobili simili (appartamenti di tipo economico) situati nella zona in oggetto e in condizioni discrete, con superfici tra 70 e 90 mq. Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera un costo medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 3.250,00 €/mq.- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2. In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'abitazioni di tipo economico - fascia media' situate nella zona in oggetto un costo medio pari a 2.626,00 €/mq.- Valore commerciale di sintesi. Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori riscontrati: $(€ 2.875,00 + € 3.250,00 + 2.626,00)/3 = €/mq 2.917,00$

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



11/11/11 11:11:11