



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

*G.E. DOTT. Francesco Lupia.*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E 319/2020*

*CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA S.R.L. TEL. 06.89569801*

*Email: pvp@visiteivgroma.it – PEC: ivgroma@associazioneivg.legalmail.it*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### 3° ESPERIMENTO

La Rag. Alessandra Tombesi, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 23 novembre 2023.

#### AVVISA CHE

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita Aste Giudiziarie In Linea SPA e tramite il suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 20 marzo 2025 alle ore 14,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

#### **LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 17 (ex 7), piano T L'unità imm.re è censita al catasto Urbano con categoria C/2. E' sito nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma), e fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, e con terrapieno, sugli altri due lati. E' posto al secondo piano seminterrato (catastalmente piano T) dell'intero immobile composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. Al magazzino si accede direttamente da Via della Croce n. 17 (ex 7), tramite un vecchio portone in legno (tipo stalla), con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale, di altezza pari a 3,70 m, privo di finestre. L'esposizione dell'intero magazzino è a Nord-Est. Lo stato di manutenzione del magazzino è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti tinteggiate, soffitto in travi e travetti di legno, con presenza di interventi strutturali di rinforzo della sola orditura principale, per quanto visibile, come dimostrano le

fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' presente fornitura elettrica (quadro elettrico funzionante). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 1, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A1Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: “pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004”.

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 19 (ex 8), piano T. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/6 (abitazione rurale) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su tre lati, e con terrapieno, sull'altro lato. E' posto al primo piano seminterrato (catastalmente piano terra) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito ad abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede direttamente da Via della Croce n. 19 (ex 8), tramite un portone in legno, con sovrastante grata in ferro; è composto da un unico locale finestrato, diviso in tre zone da setti murari, di altezza pari a circa 3,00 m. Le finestre presentano grate metalliche. L'esposizione dell'intera abitazione è a Nord-Ovest. Lo stato di manutenzione della abitazione è mediocre: pavimento rifinito al rustico (battuto di cemento), pareti e soffitto tinteggiate, per quanto visibile, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 2, Categoria A6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A1Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: “ pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004”.

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 23 (ex 10), piano T L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un

immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, su due lati, con Vicolo del Pollaio, e con altra unità imm.re. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede, tramite una rampa di scale esterne, ed una di scale interne, direttamente da Via della Croce n. 23 (ex 10), attraverso un portone in legno; è composto da un grande locale finestrato, di altezza pari a circa 3,80 m, da una stanza, da un ripostiglio e da due bagni. Le finestre presentano infissi in ferro. L'esposizione del grande locale è a Sud-Est, quella dei bagni è Nord-Ovest. Le pareti sono tinteggiate, il soffitto è in travi di legno, i pavimenti in cotto. E' presente un focolare di grandi dimensioni nel locale principale; i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e soffitto, per quanto visibile, non evidenziano particolari lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a deposito. E' stato aperto un vano porta, che collega l'abitazione con il ballatoio comune al sub 7 ed al sub 6; è stato demolito il muro che divideva la cucina dall'ingresso (presente nella planimetria catastale) e sono stati posti in opera tramezzi per la realizzazione dei bagni e di un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 3, Categoria A/4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A1Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: "pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso' il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004".

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1 L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con cortile in comune con il sub 7, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al primo piano dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito a abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordonata (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato all'intera particella catastale), e tramite una rampa di scale in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove di trova un androne in comune col sub 7 e col sub 3. E' composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 3,75 m, una cucina di altezza pari a 3,15 m, da due vani di altezza pari a 3,10 m, da un ripostiglio e da due bagni. I vani risultano impostati a differenti quote, l'uno rispetto all'altro, e sono collegati da gradini in

muratura. E' presente un vano scala interno, con portone, che collega il piano primo al piano secondo (sub 7).Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è a Est. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: escludendo delle disconnessioni al controsoffitto. Gli infissi delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a locali cucina e deposito. Su un setto murario è stato aperto un vano porta, di collegamento tra due vani, e sono stati posti in opera tramezzi per diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale del 1940. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 6, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A1 Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. ; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che:” pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela operata ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004”.

• Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roccagiovine (RM) - Via della Croce n. 21 (ex 9), piano 1-2-3 L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) ed è sita nel centro storico del Comune di Roccagiovine (Roma); fa parte di un immobile edificato nel 1350, (1940, anno di presentazione della planimetria catastale) e identificato come 'Castello Orsini'. Confina con Via della Croce, cortile, con unità imm.ri individuate con il sub 3 e sub 6, con verde privato e con Vicolo del Pollaio. E' posto al piano terra, primo e secondo (catastalmente primo, secondo e terzo) dell'intero immobile, composto da: - un piano secondo seminterrato (S2), adibito a magazzino (C/2), con accesso da Via della Croce n. 17 (ex 7); - un piano seminterrato (S1), adibito ad abitazione di tipo rurale (A/6), con accesso da Via della Croce n. 19 (ex 8), - tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), adibito ad abitazioni di tipo civile (A/2) e popolare (A/4), con accesso da Via della Croce n. 21 (ex 9) e n. 23 (ex 10), con copertura a tetto a falde. All'abitazione si accede da Via della Croce n. 21 (ex 9), attraverso il portone in legno, tramite una cordona (rampa composta di gradini larghi e bassi), che porta al cortile interno al fabbricato (bene graffiato alla intera particella catastale), dove è presente un accesso all'abitazione, e tramite una rampa di scale esterne in muratura, che collega il piano del cortile al piano primo, dove si trova un androne con portone in ferro e vetro, che collega l'abitazione al sub 3 e ed al sub 6. Il piano terra è composto da un ingresso, un vano di altezza pari a circa 2,95 m, da un bagno e da un scala interna in muratura, di collegamento col piano primo; quest'ultimo è composto da un grande locale finestrato di altezza pari a 3,70 m, che affaccia su Via della Croce, un vano centrale che presenta una scala di collegamento al piano secondo, e un androne, a cui si accede dalle scale esterne del cortile, in comune con il sub 3 e sub 6. Il piano secondo è composto da un lungo corridoio finestrato, che affaccia su Via della Croce, un grande locale finestrato di altezza pari a 3,20 m, che affaccia su Vicolo del Pollaio, un vano che affaccia su Via della Croce, quattro vani collegati, due bagni, una loggia che affaccia su verde privato. Dall'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, risalente al 1941, è stata rilevata la presenza di una torre con piccionaia, che non è rappresentata nella planimetria catastale,

inserita dell'archivio catastale nel 2010 per planimetria mancante. Nel cortile al piano terra è presente una unità imm.re censita alla p.lla 492, categoria B/7(Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), di altra proprietà e oggetto di altro procedimento esecutivo, alla quale è possibile accedere unicamente dal suddetto cortile: pertanto, è necessario individuare una servitù di passaggio per tale particella. E' presente un vano scala, che collega il piano secondo al piano primo (sub 6). Le finestre presentano infissi in legno ed in ferro. L'esposizione è totale, trattandosi di un piano che si sviluppa sull'intera sagoma del fabbricato. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in gres, sono presenti controsoffitti tinteggiati, i pavimenti in parte gres ed in parte in cotto, i bagni hanno rivestimenti in gres. Lo stato di manutenzione della abitazione è buono: pavimento, pareti e controsoffitti presentano disconnessioni. Gli infissi in legno ed in metallo delle finestre necessitano di manutenzione e di sostituzione, in alcuni casi. Per quanto visibile, non si evidenziano lesioni strutturali o macchie di umidità, come dimostrano le fotografie allegate alla Perizia. Attualmente è adibito a soggiorno/pranzo e deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 503, Sub. 7, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.2 prot. n. 815 del 22/03/2022, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagiovine (Allegato), il terreno identificato con la particella 503 del Foglio 3, oggetto di procedimento, visto il Piano di Fabbricazione, approvato con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 418 del 06/04/1973, ricade: - Zona A1Centro Storico; - Perimetrazione di terreni montani e Comunità Montana dell'Aniene; - Vincolo idrogeologico R.D. L. 3267/1923; - Vincolo Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004; - Zona Sismica L.64/97 - S=9; - Zone a Protezione Speciale D.P.R. 357 del 08/09/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche). Con comunicazione del 08/04/2022, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma dichiara che: "pur non essendo oggetto di un provvedimento espresso il bene, essendo di proprietà di una fondazione senza fine di lucro, risulta sottoposto a tutela ope legis ai sensi dell'art. 10 co.1 e dell'art 12 co. 1 del D. Lgs. 42 /2004".

Con successiva nota n. 11288 del 31/05/2022 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma ha rettificato la comunicazione precedente dichiarando che il compendio immobiliare meglio sopra descritto non risulta sottoposto a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

**al valore d'asta di Euro 384.321,00 ( trecentoottantaquattromilatrecentoventuno virgola zero zero )**

**offerta minima Euro 288.241,00 ( duecentoottantottomiladuecentoquarantuno virgola zero zero).**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 20.500,00 ( ventimilacinquecento virgola zero zero)**

## DETERMINA

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

[A]



## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato munito di procura speciale o procura generale autentica da notaio, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate tramite PEC di altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

#### Art. 12

#### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

#### Art. 14

##### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***.

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:
  - 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) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Tivoli;
  - d) 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 ; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata ( tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

- procura speciale o copia autentica della procura generale, (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- 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;

- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti di cui sopra, servirà copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico intestato al Tribunale di Tivoli sul conto corrente unico IBAN n. **IT17 Q083 2739 4500 0000 0310 104**, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma con causale "Asta" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, a pena di inammissibilità dell'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza), 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 mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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;

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve 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]  
DISCIPLINA RELATIVA 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 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 PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

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, unitamente ai collegamenti - "link" ai siti di pubblicità di cui ai successivi punti b) e c);
- b)** dal custode mediante pubblicazione dell'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 sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2 c.p.c [www.astegiudiziarie.t](http://www.astegiudiziarie.t) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il tribunale di Tivoli al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza ed uniformità delle informazioni per gli utenti, nonché sul sito del Tribunale di Tivoli ([www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it));
- c)** dal custode mediante pubblicazione sui siti [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) per il periodo di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e del sito [www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.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 sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta in tempo utile a mezzo pec o mail; che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto comunicato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione, previa acquisizione di almeno 2 preventivi e selezionando tra questi ultimi quello individuato secondo il criterio del minor costo. Lo smaltimento o la distruzione avvengono a carico della procedura e senza costi per l'aggiudicatario. In caso di assenza di fondi da parte della procedura, le somme saranno provvisoriamente anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti; che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario potrà eseguire il rilascio a sua cura e spese ai sensi dell'art. 605 c.p.c. oppure, qualora formuli istanza scritta al custode entro i 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, accompagnata dal versamento a titolo di acconto su competenze e spese vive di euro 600,00 salvo conguaglio, potrà ottenere a proprie spese dallo stesso l'attuazione del rilascio;

**f)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2 c.p.c [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché sul sito del Tribunale di Tivoli ([www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.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

1. 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;

2. 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.;

3. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. Allo stesso modo si provvederà nel caso di mancato versamento al professionista delegato degli oneri necessari per la vendita telematica.

4. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del



pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode, dal Delegato e presso la Casa delle Aste, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta ivi e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Roma , lì 15.01.2025

Il Professionista Delegato

*Alessandra Tombesi*