

R.G.Es. n.15/2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO LUPIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 15/2020

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di Roma - TEL. 06.89569801 E-MAIL: pvp@visiteivgroma.it

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT.SSA PAOLA SAIONI TEL: 338.1240300

E-MAIL: paolasaioni@studiosaioni.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VII° ESPERIMENTO

La sottoscritta dott.ssa Paola Saioni, con studio in Palestrina (Roma), Via Thomas Mann 2, iscritta all'Ordine di Tivoli dei dottori commerciali ed esperti contabili, veniva nominata delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con nuova ordinanza del 23.12.2025, del Giudice della Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n.r.g.es. 15/2020.

AVVISA CHE

che presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A e tramite il suo portale www.astegiudiziarie.it il giorno **28 luglio 2026 alle ore 15:00** avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

DESCRIZIONE Lotto UNICO

Proprietà superficiaria del Complesso immobiliare costruito a seguito di attuazione del Piano di Zona Area 167 in Località Ferrari nel Comune di Nerola con atto di convenzione a rogito Notaio Borromeo di Roma in data 17/11/1994, rep.45498 e successivo atto di rettifica del 3/6/2010 rep.89958, Notaio Riccardo De Corato.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona agricola, insediato a seguito di approvazione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) del 1992, sito in zona intermedia tra Nerola e la frazione di Acquaviva distanti tra loro di circa 4 km circa, nel mezzo della campagna lungo la strada provinciale Fonte del Calamaro che collega la provinciale Nerolese con la S.S. Maremmana, confina con un altro insediamento urbano composto da alcuni edifici realizzati sempre in attinenza al P.E.E.P. (Comparto Regg. Car. Due) ordinatamente abitato e in buone condizioni, il resto è aperta campagna.

Il complesso immobiliare pignorato è stato realizzato al km. 2 della Strada provinciale Fonte del Calamaro (su descritta) su una vasta area di terreno di circa 2,5 ettari di proprietà del Comune di



Nerola, nel progetto originario e successive varianti era prevista la costruzione di 3 comparti edilizi uno dei quali il “Comparto C2” non ancora realizzato.

I due Comparti costruiti il C1 e il C3 sono costituiti da 2 edifici lineari costruiti in modo parallelo, l’edificio “C1” si sviluppa per un totale di 3 piani più interrato e l’edificio “C3” per un totale di 2 piani più il piano interrato, la copertura di entrambi i fabbricati è composta da un tetto a due falde.

Il comparto/edificio C1 catastalmente è composto da n.42 appartamenti, n.42 locali cantine, n.19 posti auto scoperti, oltre a 16 subalterni tra vani tecnici, bcnc, area verde e di manovra;

comparto/edificio C3 suddiviso in 3 corpi di fabbrica adiacenti, composti catastalmente da: il C3A da n. 8 appartamenti al piano Terra e 1°, il C3B da n.10 appartamenti al piano Terra e 1° e il C3C che soltanto all’interno risulta allo stato grezzo in corso di costruzione.

Al piano interrato dei 2 comparti troviamo vari locali deposito, cantine, posti auto coperti e beni comuni non censibili (bcnc), si deve evidenziare che la maggior parte dei subalterni relativi ai piani seminterrati per come indicati al catasto non corrisponde al reale stato dei luoghi.

Il COMPARTO C1 (particella 324) è quello più esterno verso la strada è composto da un fabbricato della lunghezza di m.91 e largo circa m.14 compresi i balconi, strutturalmente suddiviso in 3 corpi autonomi.

L’edificio che rappresenta il comparto C1 risulta praticamente completato, all’interno di quasi tutti gli appartamenti sono presenti anche gli arredi (letti, armadi, tavoli, divani), nell’edificio si accede dal piano che originariamente doveva risultare completamente interrato, attualmente è interrato solo da un lato (verso la strada) e risulta fuori terra verso l’ampio spiazzo tra i due edifici. Difatti Il terreno su cui sorgono i due lunghi edifici presenta dei salti di quota essendo all’origine scosceso ed è stato livellato e scavato per la sistemazione delle differenti quote e con salti di quota per l’edificazione.

Il COMPARTO C3 (particella 325) è composto da una stecca di 3 edifici in aderenza denominati C3A, C3B E C3C. L’edificio C3A è formato da 8 appartamenti 4 al piano terra e 4 al primo piano, l’edificio C3B è costituito da 10 appartamenti 5 al piano terra e 5 al primo, l’edificio C2C risulta in corso di costruzione ed è allo stato grezzo. Ai rispettivi piani interrati troviamo vari locali cantine e posti auto coperti, oltre a una serie di posti auto scoperti indicati catastalmente nell’area limitrofa all’entrate dei piani interrati, che nella sostanza non esistono poiché tutta l’area è da sistemare e completare.

Dal punto di vista catastale le planimetrie delle unità immobiliari abitative dell’edificio C1 e C3 corrispondono a quanto rilevato sul posto a parte qualche lieve inesattezza rilevata in alcune.

I piani interrati sono totalmente difformi in merito alle planimetrie catastali.

Le unità abitative dell’edificio C1 risultano terminate e rifinite, sono complete di infissi esterni in alluminio bianco con vetrocamera, di porte interne, di cancelletti e grate di sicurezza in ferro. I pavimenti e i battiscopa sono in gres porcellanato, i bagni sono completi di sanitari, lavandini di cui alcuni completi di mobiletti, docce e rubinetterie, sono realizzati gli impianti elettrici e risultano collocati anche i termosifoni. Da notare che la maggior parte delle tramezzature sono state realizzate con pannellature in cartongesso.

Due appartamenti si trovano in cattivo stato per problemi di umidità da infiltrazioni e precisamente l’interno 01 e l’interno 28.

All’esterno i prospetti sono terminati e rifiniti con intonaco verniciato con tinta chiara e marcapiani in gres grigio, le coperture a due falde sono complete di tegole in cotto e di tutti gli accessori in lamiera compresi i pluviali.

Al centro dell’edificio C1 troviamo il corpo scala completo di ascensore per i collegamenti verticali, da questa area ai piani partono i ballatoi comuni esterni coperti che corrono lungo i due lati del parallelepipedo per l’accesso negli appartamenti al piano primo e al secondo; al piano terra si accede nelle unità immobiliari passando su un ampio terrazzo che funge da copertura del seminterrato.



Le unità abitative del comparto C3 costituito da 3 edifici adiacenti ma con salto di quota tra l'uno e l'altro, relativamente agli edifici C3A E C3B risultano per la maggior parte terminate ma in corso di rifinitura (mancano battiscopa, porte, alcuni sanitari) e non ripuliti dai residui delle lavorazioni.

L'edificio C3C all'esterno risulta completo e rifinito come gli altri, nelle aperture per le finestre sono presenti anche gli infissi e i cancelletti mentre all'interno è allo stato grezzo.

Il piano interrato dell'edificio C1 è anch'esso terminato ma presenta delle difformità rispetto al progetto di variante presentato con DIA, per i quali sono state presentate SCIA successive.

Al suo interno sono presenti vari locali cantine, bagni, cucine, al centro troviamo una grande atrio di ingresso in prossimità del corpo scala centrale; due corpi scala esterni adiacenti alla struttura portano al piano terrazza (terra) superiore. Rispetto al progetto di variante sono stati eliminati i posti auto riportati sulla planimetria di progetto compreso il relativo accesso carrabile, inoltre era previsto un muro tagliafuoco per la divisione della zona con i posti auto non realizzata, alcune tramezzature non coincidono.

Sono state riscontrate inoltre delle difformità in merito alla destinazione d'uso indicata nel progetto rispetto allo stato reale, visto che i locali stenditoi in realtà sono delle cucine di tipo industriale e al posto dei lavatoi condominiali sono stati realizzati dei bagni.

Dal punto di vista catastale nel seminterrato (interrato) tutte le unità immobiliari riportate in catasto non coincidono con lo stato dei luoghi.

Il piano interrato del Comparto C3 in riferimento all'edificio C3A, C3B risulta completato parzialmente, per tale piano nell'edificio C3A il 4/6/2015 è stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori per la presenza di vasche per l'idrochinesiterapia e altre irregolarità, le vasche successivamente sono state eliminate (chiuse).

Per quanto riguarda la situazione attuale nel piano interrato (C3A) sono presenti delle difformità a livello urbanistico rispetto alla destinazione d'uso in merito alla realizzazione di bagni e docce al posto dei lavatoi condominiali.

Per quanto riguarda gli edifici C3B e C3C il piano interrato non è stato del tutto completato, nel progetto è prevista la sistemazione del piano in una zona con locali cantine e un'area sistemata per posti auto, alcune tramezzature non sono state realizzate.

Sopra il piano interrato tutta la parte non coperta dagli altri piani è sistemata a verde con giardino pensile.

Dal punto di vista catastale nel piano interrato tutte le unità immobiliari così come riportate in catasto non coincidono con lo stato dei luoghi, tranne per l'edificio C3C.

COMPARTO C1 + C3 (A+B+C) – TOTALE PIANI INTERRATI mq. 4.123,89

COMPARTO C1+C3 (A+B) – TOTALE APPARTAMENTI mq. 3.350,90

VANI SCALE COMPARTO C1 +C3 (A+B) mq. 217,40

BALLATOI COMUNI COMPARTO C1 +C3 (A+B) mq. 1.262,00

TERRAZZI COMPARTO C1 +C3 (A+B) mq. 2.080,00

EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE C3C – mq. 524,60 + 169,00 ballatoi + 296,00 terrazzi

Le aree oggetto di intervento urbanistico edilizio (L.167/62) su terreni di proprietà del Comune di Nerola sono individuate al catasto terreni al Fg. 17, part.lla 313, 314, 315, 316, 317, 318, 142 e 143.

Intervento realizzato con il Permesso di Costruire n. 1496 del 25/5/2005 e P.di C. n.1642 del 25/6/2010 rilasciati all'assegnataria per la "realizzazione comprensorio residenziale con destinazione d'uso civile abitazione, corpi C1, C2 e C3 e completamento dei lavori", in corso di validità fino al 20/6/2016. Che oltre ai permessi di cui sopra sono state successivamente presentate al Comune di Nerola le seguenti comunicazioni: DIA prot. 2808 del 3/6/2014; SCIA del 20/11/2014; SCIA prot. 5920 del 1/12/2014, SCIA prot. 6288 del 18/12/2014. Per la **NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA** si rinvia all'elaborato peritale.



Costi per la redazione tecnica dei progetti, per le procedure amministrative, per oneri vari e per le variazioni catastali con i relativi costi da eseguire si indicano sommariamente nella misura di €.180.000,00 detratti dalla stima finale decurtato del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Il complesso immobiliare realizzato è costituito da 2 edifici lineari, il primo "C1" è composto da 42 appartamenti, da 42 locali cantine, da 19 posti auto scoperti oltre a 16 beni comuni non censibili individuato il tutto individuato al catasto fabbricati al foglio 17, particella 324, appartamenti A/2 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, cantine C/2 sub. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, posti auto scoperti C/6 sub. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, inoltre della particella 324 fanno parte beni comuni non censibili individuati con i sub. 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 119 e 120.

Il secondo comparto "C3" costituito da 3 corpi di fabbrica adiacenti in linea C3A, C3B e C3C, è composto in totale da 18 appartamenti, 21 cantine, 5 locali deposito, 36 posti moto coperti, 9 posti auto coperti e 15 posti auto scoperti, oltre a 2 unità in corso di costruzione (2 piani C3C) e a 23 beni comuni non censibili, il tutto individuato al catasto fabbricati al foglio 17, particella 325, appartamenti A/2 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, cantine C/2 sub. 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, posti moto coperti C/6 sub. 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, locali deposito C/2 sub. 545, 546, 547, 548, 549, posti auto coperti C/6 sub. 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, posti auto scoperti C/6 sub. 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, unità in corso di costruzione F/3 sub. 593 e 594, inoltre della particella 325 fanno parte beni comuni non censibili individuati con i sub. 47, 48, 55, 57, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592. Da pagina 13 a pagina 18 della relazione di stima sono riportati in modo dettagliato tutti i dati catastali completi per ogni subalterno (totale n. 254 sub).

Formalità pregiudizievole: il sequestro penale preventivo del 23.07.2015, trascritto in data 03.08.2015 al n. 22996 di formalità, in data 18.04.2024 veniva annotato per intervenuta sentenza di dissequestro al n.2241 di formalità presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2^;

Stato di occupazione: libero, nella disponibilità del custode

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

al valore d'asta di Euro 750.000,00 (*settecentocinquantamila virgola zerozero*)
offerta minima Euro 562.500,00 (*cinquecentosessantaduemilacinquecento virgola zerozero*)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 15.000,00** (*quindicimila virgola zerozero*).

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA 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 attestati 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.astagiudiziarie.it e 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;

c) dal custode mediante pubblicazione sui siti www.immobiliare.it, www.astagiudiziaria.com e 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 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 e www.falcoaste.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.

I N F O R M A

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.

Palestrina, li 29 aprile 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita
Dott.ssa Paola Saioni

