



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

G.E. DOTT. MARCO PIOVANO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 114/2022 R.G. ES. IMM.

Custode Giudiziario: IVG di Roma S.r.l. - tel. 06.89569801; e-mail: [pvp@visiteivgroma.it](mailto:pvp@visiteivgroma.it)

Professionista Delegato: Avv. Diego Giugliano - tel. e fax 0774.335.036

e-mail: [diego.giugliano@libero.it](mailto:diego.giugliano@libero.it) – pec: [diego.giugliano@pecavvocatitivoli.it](mailto:diego.giugliano@pecavvocatitivoli.it)

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### II ESPERIMENTO IN RINNOVAZIONE

L'Avv. Diego Giugliano, nominato Professionista Delegato dal Tribunale di Tivoli con ordinanza emessa in data 26/01/2024, giusta successiva ordinanza di vendita in rinnovazione del 10.03.2026 e successivo provvedimento di integrazione della medesima pronunciata in data 11.03.2026 nonché provvedimento di modifica della disciplina delle pubblicità delle vendite delegate pronunciato in data 26.01.2026

#### AVVISA CHE

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. e tramite il suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) **il giorno 16 luglio 2026, alle ore 11:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni:

#### LOTTO 1

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà esclusiva su fabbricati industriali e terreni utilizzati dall'attività produttiva ubicati in Comune di Tivoli (R), Via Adolfo Consolini, 16 e precisamente: NCEU fg. 67 part. 319 cat. D/1 - Via Adolfo Consolini piano T-1-2, R.C. € 28.287,00;

NCT fg. 67 part. 282 pascolo arb. cl. 1 mq. 18362, R.D. € 9,48 – R.A. € 7,59;

NCT fg. 67 part. 283 pascolo arb cl. 1 mq. 4262, R.D. € 2,20 – R.A. € 1,76;

NCT fg. 67 part. 353 pascolo arb cl. 1 mq. 4947, R.D. € 2,55 – R.A. € 2,04;

NCT fg. 67 part. 297 costr no ab mq. 6;

NCT – partita 1 fg. 67 part. 319 ente urbano di mq. 7965.

Il lotto di terreno sul quale sono presenti i capannoni industriali (particella 319) confina a nord con la particella 39, ad est con Via Adolfo Consolini e la particella 321 (cabina di trasformazione rete elettrica), ad ovest per un breve tratto con la particella 243 e con la particella 283 (stessa proprietà), a sud con la particella 110 (strada di accesso alla particella 282). Recinzioni presenti con la strada di



accesso con le particelle 243, 39 e 110 (stradina di accesso alla 282). Il lotto di terreno alla particella 283 utilizzato interamente dall'attività produttiva adiacente confina a nord con la particella 243, ad est con la particella 319 (stessa proprietà), sul lato ovest e sud con la particella 282 (stessa proprietà). Recinzioni presenti con la particella 243. Il lotto di terreno alla particella 282 utilizzato per 2/3 dall'attività produttiva confina a nord con la particella 283 (stessa proprietà) e la particella 243, ad est con la particella 110 (stradina di accesso proveniente da Via Consolini) e le particelle 278, 141, 132 e 209, a sud con la particella 353 (stessa proprietà); ad ovest nella parte più a nord con le particelle 262 e 216 e con la particella 259 più a sud. Recinzioni presenti sui fronti est ed ovest, non sono presenti recinzioni con le particelle della proprietà stessa (283 e 353). Il lotto di terreno alla particella 353 utilizzato confina a nord con la particella 282 (proprietà stessa, ad est con la proprietà della particella 363, a sud con la particella 298, ad ovest con un complesso industriale con una destinazione logistica. Recinzioni presenti sui fronti est ed ovest, non è presente la recinzione con la particella 282 della proprietà stessa e con la particella 298 da dove arriva una strada sterrata. La costruzione di 6 mq (particella 297) all'interno della particella 282 non risulta presente, salvo altri. Normativa urbanistica: relativamente alle particelle 319, 282, 297, 283 e 353 il Certificato di Destinazione urbanistica, allegato alla perizia, certifica che l'area di cui fanno parte le particelle 319, 282, 283 e 353 è classificata dal PRG vigente, in sottozona D/4 (Industriale); l'area è interessata dal SIC IT 6030033 TRAVERTINI ACQUE ALBULE (BAGNI DI TIVOLI) – (DGR 7/2005, n. 651 e 06/12/2017 n. 813). Regolarità edilizia: presente la Concessione Edilizia n°38 del 28/05/2001 e Pratica Settore Antisismico prot. 6203, pos. 23848/C del 22/06/2001 dalle quali è possibile riscontrare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili interessati dal procedimento ad eccezione dei seguenti punti: - Ambiente espositivo/Deposito addossato al Capannone A di circa 60 mq sul lato della strada; da precisare che la proprietà aveva precedentemente presentato un Permesso a Costruire ai sensi degli art. 10 e 11 del D.P.R. 380/01 per l'ampliamento dell'edificio industriale. Il progetto che aveva ricevuto parere favorevole da parte del Settore VI Urbanistica – Settore Edilizia Privata (Fasc. 35/2010 prot. N°32373 del 07/06/2010) non ha completato il suo iter in quanto l'ufficio competente con istanza del 19/10/2010 richiedeva un'integrazione degli atti che non c'è stata. Da precisare che l'ampliamento realizzato in assenza del titolo edilizio risulta di molto inferiore rispetto al progetto presentato nel 2010; in ogni caso sarà necessario sanare l'abuso edilizio riscontrato. Si dovrà regolarizzare l'ampliamento di circa 60 mq e per questo sarà necessario: - ottenere parere favorevole degli uffici competenti della Regione Lazio (Area Protezione e Gestione delle Biodiversità) visto che le aree come da certificato di Destinazione Urbanistica sono interessate dal SIC IT 6030033 (Zona Speciale di Conservazione – Travertini Acque Albule Bagni di Tivoli); - una volta ottenuto il parere favorevole dagli uffici preposti della Regione Lazio, presentare un accertamento di conformità contenuto normativamente nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e sarà così possibile ottenere il permesso in sanatoria in quanto l'abuso risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda; - regolarizzare al Catasto Immobiliare le difformità riscontrate (vulture, adeguamento delle planimetrie e istanza con richiesta di demolizione della particella 297 non più presente all'interno della particella 282). - Aree destinate a servizi pubblici (parcheggi) secondo l'art. 5 del D.M. del 02/04/1968 n°1444 che risultano da progetto pari a 871 mq ma che sulla base dei sopralluoghi effettuati risultano realizzati solo in parte per circa 300 mq (lungo Via Consolini dall'ingresso al civico 16 al civico 18). Sarà necessario ripristinare i mq di parcheggi pubblici come da progetto lungo Via Consolini; rispetto al progetto approvato la nuova disposizione deve prevedere un arretramento dell'attuale recinzione e dell'ingresso al civico 16 verso l'interno della particella 319 e per questo sarà necessario: - presentare la relativa pratica edilizia presso il comune di Tivoli per la realizzazione dei parcheggi come da progetto approvato considerando l'adeguamento relativo all'ampliamento sopra citato. - Autorizzazione allo scarico per il sistema di smaltimento per dispersione con fossa Imhoff con l'adeguamento dell'impianto esistente e delle condotte disperdenti; è presente l'autorizzazione del 07/10/2003 per n°4 servizi igienici complessivi (dal sopralluogo effettuato sono stati rilevati 8 servizi igienici, 3 a servizio dell'officina e 5 a servizio degli uffici). Sarà pertanto necessario: chiedere nuova autorizzazione allo scarico con adeguamento dell'impianto



esistente. La perizia di stima contiene l'indicazione dei costi per la regolarizzazione di quanto sopra specificato.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili dalla procedura:

- 1) Trascrizione nn. 18660/27033 del 12 giugno 2017 – Verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Tivoli in data 20 aprile 2017, numero 13587 di repertorio. Grava il diritto di intera piena proprietà in capo all'esecutata dei seguenti immobili: in comune di TIVOLI (RM) NCEU fg. 67 part. 319 cat. D/1 piano T1-2 – Via Adolfo Consolini. Trattasi di precedente pignoramento, dichiarato improseguibile, e non riassunto dalla creditrice precedente nei termini di cui all'art. 627 c.p.c. dalla cessazione della causa di improseguibilità.
- 2) Trascrizione nn. 3160/3952 del 14 febbraio 1975 – Costituzione servitù coattiva. Costituzione di servitù coattiva rogito notaio Roberto Franci di Roma in data 3 febbraio 1975 Servitù perpetua di elettrodotto con il conseguente diritto di costruire cabina elettrica di trasformazione sui seguenti immobili: in Comune di Tivoli - NCT fg. 67 part. 12, 13 e porzione della part. 11.
- 3) Trascrizione n. 70/75 del 4/01/1993 – Costituzione servitù a rogito Notaio Pietro Mazza in data 18/12/1992, n. 55190 di repertorio Servitù perpetua di condotta di fognatura ci raccolta di acque bianche depurate sulla striscia di no di mt. 2 degli immobili in Bagni di Tivoli censiti al NCT fg. 66 part. 251 e fg. 67 part. 12.
- 4) Trascrizione nn. 4292/6279 del 05/03/1998 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/02/1998, rep. 75606/23925 a favore di Comune di Tivoli.
- 5) Trascrizione nn. 10627/15611 del 27 aprile 2001 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio – Atto unilaterale d'obbligo edilizio rogito notaio Pocaterra Luigi di Guidonia Montecelio in data 19 aprile 2001, numero 42127 di repertorio a favore di Comune di Tivoli.
- 6) Trascrizione nn. 30121/60398 del 27 luglio 2007 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso - Atto rogito notaio Becchetti Alfredo Maria di Roma in data 25 luglio 2007, numero 16268/6488 di repertorio - Servitù perpetua relativa ai seguenti immobili: in Comune di Tivoli - NCT fg. 67 part. 352 terreno; NCT fg. 67 part. 293 terreno; NCT fg. 67 part. 322 terreno; NCT fg. 67 part. 323 terreno.
- 7) Trascrizione nn. 34953/49363 dell'8 novembre 2012 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio – Atto unilaterale d'obbligo edilizio rogito notaio Mattielli Laura di Tivoli in data 30 ottobre 2012, numero 33479/4839 di repertorio a favore di Comune di Tivoli relativo al diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in Comune di Tivoli – Frazione Tivoli Terme NCT fg. 67 part. 282 terreno mq. 18362; NCT fg. 67 part. 283 terreno mq. 4262; NCT fg. 67 part. 353 terreno mq. 4947; NCT fg. 67 part. 297 terreno mq. 6.
- 8) Trascrizione del 20/04/2023 - Registro Particolare 15594 Registro Generale 22554 – Atto Unilaterale d'obbligo edilizio.

Stato di occupazione: occupato in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data anteriore al pignoramento, ma successivamente all'iscrizione di ipoteca da parte della creditrice precedente. Il canone attualmente vigente è pari ad € 3.000,00 + IVA mensili ed il contratto medesimo, prescindendo dalla sua opponibilità o meno alla procedura esecutiva, scadrà in data 17/09/2029. Gli immobili costituenti il Lotto 1 sono altresì oggetto di contratto di affitto di complesso aziendale con prossima scadenza al 15/09/2027. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Si evidenzia anche che nei confronti dell'esecutata è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale dell'esecutata giusta sentenza del Tribunale di Roma n. 806/2025, pubblicata in data 08/10/2025.

**al valore d'asta di Euro 1.451.861,25 (unmilionequattrocentocinquantunomilaottocentosessantuno/25)**

**offerta minima Euro 1.088.895,94 (unmilioneottantottomilaottocentonovantacinque/94)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 60.000,00 (sessantamila/00)**



## **LOTTO 2**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà esclusiva su terreno edificabile in Comune di Tivoli – Loc. Villaggio Adriano - Via del Pretorio snc identificato in Catasto Terreni al foglio 82, part. 128, qualità seminativo, della superficie di 1.765,00 mq., cl. 4, R.D. € 4,10 – R.A. € 3,19. Il lotto di terreno edificabile, presente nel Piano di Lottizzazione Villaggio Adriano, confina nel lato sud-ovest con Via del Pretorio, a sud-est con la particella 671, a nord-ovest con la particella 475 ed a nord-est verso valle con la particella 371, salvo altri. Il terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione del Villaggio Adriano come lotto n°104. Il Certificato di Destinazione urbanistica, allegato alla perizia di stima, certifica che l'area in catasto al foglio 82 particella 128 è classificata dal P.R.G. Vigente, in sottozona C/5 (Villini residenziali) fa parte di un piano urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.268 del 09/11/1981, nel quale è stata confermata la classificazione residenziale. La particella 128 distante circa un chilometro in linea d'aria dall'Area Archeologica di Villa Adriana è sottoposta a vincolo paesaggistico: - ai sensi dell'art.134 primo comma, lett. a) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 per effetto del D. M. 06/08/2001 con il quale sono state individuate le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 146 primo comma, lett. m, del D.Lgs 490/1999 (ora art. 142, primo comma, lett. m, del D.Lgs 22/ gennaio 2004 n, 42); - ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da “protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua” ex art. 142, comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Zona dichiarata sismica (2-B) con DGR Lazio n. 387 del 22/05/2009 e DGR Lazio n. 385 del 03/11/2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380. Le norme tecniche del Piano di lottizzazione allegate alla perizia di stima concorrono all'attuazione del Piano di Lottizzazione secondo i principi del vigente strumento urbanistico del comune di Tivoli. Il terreno presenta un forte dislivello rispetto al fronte strada; dal marciapiede presente sul fronte strada l'ingresso al terreno sul lato destro non risulta ben definito. Un percorso sterrato non carrabile a tornanti consente di scendere all'interno del terreno; è possibile accedere a piedi fino alla quota più in basso di circa 12/13 metri rispetto il marciapiede della strada; sulla strada sono presenti tutte le utenze e le varie opere di urbanizzazione primaria. Il marciapiede sul fronte strada è composto da un basso muretto e da paletti metallici di recinzione senza però la rete metallica; sui confini laterali è presente una delimitazione con muri di sostegno in cemento armato e in blocchi di tufo (particelle 475 e 674) mentre a valle è presente uno sbancamento ed una fitta vegetazione in corrispondenza dell'altra proprietà (particella 371).

### **Formalità pregiudizievoli non cancellabili dalla procedura:**

Trascrizione nn. 49023/95280 del 20 dicembre 2007 – contratto preliminare di compravendita a rogito notaio Mattielli Laura di Tivoli in data 5 dicembre 2007, numero 10677/1313 cui ha fatto seguito la stipula del contratto definitivo di compravendita in favore dell'esecutata giusto atto di compravendita a rogito notaio Mattielli Laura di Tivoli del 21.02.2008 – Rep. 12000 – Racc. 1483, trascritto in data 4.03.008 - Registro Particolare 7537 - Registro Generale 13604.

Si rileva la presenza altresì delle seguenti formalità: Trascrizione del 21.06.2013 – Reg. Part. 18469 – Reg. Gen. 25936 – atto di scissione; Trascrizione del 20.11.2015 – Reg. Part. 33268 – Reg. Gen. 46678 Fusione di società per incorporazione.

Stato di occupazione: nella disponibilità dell'esecutata. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Si evidenzia anche che nei confronti dell'esecutata è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale dell'esecutata giusta sentenza del Tribunale di Roma n. 806/2025, pubblicata in data 08/10/2025.

**al valore d'asta di Euro 142.965,00 (centoquarantaduemilanovecentosessantacinque/00)  
offerta minima Euro 107.223,75 (centosettemiladuecentoventitre/75)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**



## 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 il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;

- 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: ***offerta.mvp.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 simile) 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 delle 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.

- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

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 precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita 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 PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, 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.it](http://www.astegiudiziarie.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](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 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);

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.

Tivoli, li 17 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Diego Giugliano

