



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

G.E. DOTT. FRANCESCO LUPIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 41/2023 R.G.E

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA TEL. 06.83751500 - MAIL PVP@VISITEIVGROMA.IT



### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI I° ESPERIMENTO

L'Avv. Rossella Albanese nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 17.12.2024, pubblicata in data 18.12.2024 e comunicata il 24.12.2024,

#### AVVISA CHE

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** e tramite il suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) **il giorno 16 aprile 2025 alle ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

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

del seguente bene

#### LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA: **Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà** ( $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ ) sul lotto unico costituito dai seguenti beni immobili situati nel **Comune di Guidonia Montecelio (RM), Frazione Marco Simone**, all'interno del complesso del Golf Club Marco Simone di cui costituiscono pertinenze, nel Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone", accessibili dalla **Via Marco Simone n. 80/A**. Trattasi di n. 1 **appartamento a civile abitazione** n. int. 72, disposto su due livelli (piano 1 e sottotetto) e **box auto al piano interrato** n. condominiale 68, facenti parte del comparto "P"-edificio B (anche denominato P 2-4) e, più precisamente:

**Bene immobile n. 1: appartamento a civile abitazione** facente parte del comparto "P", edificio "B" del Comprensorio "Le Ville di Marco Simone", distinto con il numero interno settantadue (n. int. 72) disposto su due livelli ai piani primo e secondo sottotetto, collegati da scala interna a chiocciola; il piano 1 abitativo è composto da soggiorno/letto, disimpegno, vano studio, bagno, cucina non abitabile per un totale di circa 41 mq utili e balcone di circa 11 mq; l'appartamento risulta ben aerilluminato da finestre in tutti gli ambienti tranne il bagno che risulta cieco ed altezza

degli ambienti interni pari a 2,70 ml; il piano 2 sottotetto è una soffitta accessoria ad unico ambiente di circa 17,50 mq con lucernario in copertura ed altezza degli ambienti interni variabile da un minimo di 1,20 ml a 2,40 ml al colmo della copertura. Il bene descritto risulta identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) (E263), Sezione Urbana MAR, al foglio 6, p.lla 1521, sub 93**, zona censuaria 1, **cat. A/2**-abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq, rendita € 388,63, piani 1-2, indirizzo catastale: Via Marco Simone n. 80/A, Edificio B, int. 72, piani 1-2; l'appartamento a civile abitazione del comparto "P" – edificio "B" del Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone", **confina** con appartamenti ai subalterni 91 e 92, con bene comune non censibile – B.C.N.C. corridoio al subalterno 3. Portoncino di accesso di sicurezza, pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione della cucina e del bagno è a piastrelle, in parquet nelle rimanenti porzioni, le finestre sono in legno con vetrocamera, oscurate da persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, scala interna in metallo. Sono presenti impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui, citofono; l'appartamento è termoautonomo dotato di termostato, con riscaldamento e acqua sanitaria da generatore a gas, termosifoni in alluminio, condizionatore nel soggiorno. La zona è servita dalle reti gas, acqua, elettricità, smaltimento reflui consortile. Per la posizione dell'appartamento al piano primo raggiungibile da corridoio con dislivello raccordato da scala interna e per la presenza della stretta scala a chiocciola all'interno dell'appartamento di raccordo con il piano sottotetto, l'immobile in oggetto presenta barriere architettoniche.

**Bene immobile 2: box auto al piano interrato** facente parte del comparto "P" – edificio "B" (anche denominato P 2-4) del Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" distinto con il numero condominiale 68, esteso circa metri quadri venti (mq. 20) composto da un unico ambiente con finestra di circa 20 mq utili e altezza interna 2,60 ml raggiungibile da rampa carrabile e comodo spazio di manovra; la pavimentazione a getto industriale, le pareti sono tinteggiate, la porta basculante in alluminio, illuminazione interna con quadro dedicato, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) (E263), Sezione Urbana MAR, al foglio 6, p.lla 1521, sub 122**, zona censuaria 1, **cat. C/6**-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 48,55, piano S1, indirizzo catastale: Via Marco Simone n. 80/A, Edificio B, piano S1. Il box auto al piano interrato nel comparto "P" – edificio "B" del Comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" **confina** con box auto ai subalterni 120 e 124, con bene comune non censibile – B.C.N.C. corsia e spazio di manovra al subalterno 94.

Livello qualitativo e stato conservativo: il complesso è situato in contesto di pregio ambientale, i fabbricati hanno un buon partito decorativo complessivo, la qualità edilizia tecnologica è nella media. Lo stato di conservazione degli interni è discreto, le rifiniture sono tipiche degli anni di costruzione fine anni '90 un po' datate, tutte le parti in legno degli esterni ovvero degli infissi ed il parquet

necessitano di intervento manutentivo. Nei prospetti sono visibili alcune problematiche da esposizione ad agenti meteorici con formazione di macchie e qualche lieve distacco di intonaco.

Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti: la zona collinare è caratterizzata da ampi spazi a verde con vista panoramica in contesto agrario alternato ad aree edificate a bassa densità; i servizi e le infrastrutture di prima necessità sono raggiungibili con automezzi nella frazione di Marco Simone o nelle vicine Colleverde e Laghetto, più complete, a Guidonia centro; la città di Roma è comunque facilmente raggiungibile e ben collegata da una buona viabilità. Il complesso del Golf Club Marco Simone comprende gli ampi spazi a verde del circolo sportivo ed i fabbricati ad esso connessi, piscina, ristorante e residence ricettivo turistico, comprende inoltre il condominio residenziale composto di diversi fabbricati; si tratta di un bel complesso caratterizzato da un buon partito decorativo che lo rende ben distinguibile. Il condominio residenziale, con ingresso separato presidiato da portineria, comprende ampi spazi a verde e a parcheggi distribuiti da una buona viabilità interna; i fabbricati si estendono su tre piani fuori terra ed uno interrato. L'appartamento ed il box auto sono situati nel comparto "P" – edificio "B" composto da abitazioni al piano terra dotate di giardino pertinenziale ed altre ai piani primo e sottotetto collegati da scala interna, tutte le abitazioni dei piani rialzati sono raggiungibili da ingresso comune con scala e ascensore e sono dotate di balconi con vista sulle aree condominiali.

Corrispondenza catastale: le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto; minimali discordanze quali: l'altezza interna del box auto è pari a 2,60 ml anziché 2,70 ml indicata nella planimetria di uiu; l'altezza media della soffitta auto è pari a 1,80 ml anziché di 1,90 ml indicata nella planimetria di uiu.

Censo, livello, usi civici: in data 13.12.2023, l'Esperto nominato inviava agli uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio istanza diretta ad ottenere attestazione di esistenza/inesistenza di usi civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù comunale, demaniale, regionale o statale riferibili ai predetti immobili, istanza accolta con protocollo 131127 del 14.12.2023 ma non riscontrata. Tuttavia, l'Esperto rappresentava che, con deliberazione CC n. 33\_2017, il Comune di Guidonia Montecelio evidenziava: "(...) 2. Di dare atto che per l'intero territorio comunale di Guidonia Montecelio, la Regione Lazio, con decreto del Presidente n. T00013 del 22.01.2015, trasmesso con nota regionale n. 50372 GR/04/19 del 30.01.2015 acclarata al protocollo comunale al n. 9969 del 05.02.2015, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico, affermando che il Comune potrà attestare l'inesistenza dei diritti civici nel rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica nonché nell'ambito dei procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione territoriale, qualora richiesti". Concludeva l'Esperto che "da tale ultimo atto, emerge l'insussistenza di usi civici sugli immobili" di cui sopra.

**Vincoli od oneri condominiali:** le superiori unità immobiliari sono inserite nel Condominio del Comparto “Pierre” dei Comparti “P” e “R” e nel supercondominio dell’intero comprensorio delle “Ville di Marco Simone”, pertanto, vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell’acquirente (regolamento di condominio denominato “Condominio Pierre” (costituito dai fabbricati formanti i comparti “P” e “R”) allegato all’atto Notaio Renato Carraffa del 04.10.1999 rep. n. 36186/3515, registrato a Roma Atti Pubblici il 13.10.1999 ed il regolamento di condominio relativo all’intero comprensorio “Le Ville di Marco Simone” allegato all’atto stesso Notaio del 27.03.1998, rep. n. 31926/2334 registrato a Roma il 16.04.1998 e trascritto a Roma 2 il 04.04.1998 al n. 6656 di formalità, successivamente rettificato con atto stesso Notaio del 05.11.1998 rep. n. 33505/2762 registrato a Roma il 25.11.1998. Si evidenzia che nell’atto di provenienza, ovvero, nell’atto di compravendita a rogito Notaio Renato Carraffa, rep. 37317, racc. 3692, registrato a Roma-Atti Privati il 14.01.2000 al n. 0167 serie 2V, trascritto a Roma 2 il 25.01.2000 al reg. gen. n. 2484 ed al reg. part. n. 1598, vengono esplicitati **una serie di vincoli** collegati ai condomini suddetti, avendo particolare riguardo a quelli descritti nella **Convenzione urbanistica** stipulata con atto del Notaio Lucia Indelicato Rep. n. 21147/3900 del 23.04.1990, registrato a Tivoli il 30.04.1990 al n. 644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 05.05.1990 al n. di reg. gen. 18392 ed al n. di reg. part. 12876 e nei **regolamenti di condominio** ove, tra l’altro, si esplicita che le abitazioni sono da considerarsi pertinenze del centro sportivo “Golf Marco Simone” per cui ogni acquirente delle unità immobiliari dovrà essere socio dell’Associazione sportiva “Golf Marco Simone” la quale gestisce gli impianti e le attrezzature del complesso sportivo e, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento dell’Associazione sportiva, può assumere la qualifica di “socio azionista ordinario” della società “Emme Esse S.p.a.” o “socio aggregato frequentatore” soggetto al pagamento della quota associativa. La qualifica di socio si perde al momento della cessione delle unità immobiliari ed il cedente è tenuto a far acquisire la qualifica di socio al proprio avente causa. L’Esperto non ha potuto comprendere: l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto; eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni; esistenza di vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene; il valore attuale delle quote associative relative alla qualifica di “socio azionista ordinario” della Emme Esse S.p.a. e alla qualifica di “socio aggregato frequentatore”. Per quanto sopra, si evidenzia che tali oneri relativi alle unità immobiliari in oggetto, qualora insoluti, potrebbero rimanere a carico dell’acquirente e vi sarebbe da corrispondere anche la quota associativa. La Convenzione Urbanistica del 23.04.1990 stipulata con atto del Notaio Lucia Indelicato Rep. n. 21147 del 23.04.1990, racc. 3900, registrato a Tivoli il 30.04.1990 al n. 644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 05.05.1990 al n. di reg. gen. 18392 ed al n. di reg. part. 12876, di cui è prevista esplicita menzione negli atti di trasferimento, al punto 6 all’art. 10 prevede: a) l’impegno delle società lottizzanti e loro aventi causa a non procedere

alla vendita frazionata dei terreni costituenti il complesso; b) l'autorizzazione per le società lottizzanti a cedere, tramite frazionamento, l'immobile a destinazione alberghiera e annessi residence, fermo restando il divieto di procedere a frazionamento delle pertinenze e delle zone a servizio, nonché l'obbligo di includere nell'atto di trasferimento della proprietà, la menzione della Convenzione in oggetto; c) l'obbligo per l'avente causa delle società lottizzanti di non procedere alla vendita frazionata dell'immobile a destinazione alberghiera, mantenendone la prevalente destinazione a servizio degli utenti del club; d) l'impegno per le società e i loro aventi causa a far sottoscrivere ai soci del circolo sportivo, contestualmente all'iscrizione, apposita dichiarazione di conoscenza delle disposizioni della Convenzione stessa, con particolare esplicito riferimento alle limitazioni di cui all'articolo dieci stesso.

L'art. 10 di detta Convenzione Urbanistica stipulata per atto del Notaio Lucia Indelicato Rep. n. 21147/3900 del 23.04.1990, registrato a Tivoli il 30.04.1990 al n. 644, prevede l'obbligo di "includere nell'atto di trasferimento della proprietà, la menzione della presente Convenzione".

12. La società venditrice ha predisposto i seguenti Regolamenti di Condominio: Regolamento del Condominio denominato "Condominio Pierre" (costituito dai fabbricati formanti i comparti "P" e "R") allegato all'atto Notaio Renato Carraffa del 04.10.1999, rep. n. 36186/3515, registrato a Roma Atti Pubblici il 13.10.1999 (con numerazione in corso di attribuzione) ed il Regolamento di Condominio relativo all'intero Comprensorio "Le Ville di Marco Simone", allegato all'atto stesso Notaio del 27.03.1998, rep. n. 31926/2334, registrato a Roma il 16.04.1998 e trascritto a Roma 2 il 04.04.1998 al n. 6656 di formalità successivamente rettificato con atto stesso Notaio del 05.11.1998, rep. n. 33505/2462, registrato a Roma il 25.11.1998.

13. Essendo le unità immobiliari in oggetto pertinenze del complesso sportivo "Golf Marco Simone", ogni acquirente dovrà essere socio dell'Associazione Sportiva "Golf Marco Simone", la quale gestisce gli impianti e le attrezzature del complesso sportivo. L'acquirente, a tal fine, alle condizioni di ammissione previste dallo Statuto e dal Regolamento dell'Associazione, può assumere la qualifica di socio azionista (Ordinario), se intestatario di almeno una azione della società "Omissis", oppure la qualifica di socio aggregato (Frequentatore), assumendo la quale l'acquirente delle unità immobiliari dovrà pagar una quota mensile dell'importo di lire 125.000 (centoventicinquemila), importo che rimarrà invariato per un periodo di sei anni dalla data del trasferimento dell'unità immobiliare stessa.

14. I soci dell'Associazione potranno usufruire degli impianti e delle strutture del complesso sportivo nel rispetto dello Statuto e del Regolamento dell'Associazione.

15. La qualifica di socio dell'Associazione sportiva "Golf Marco Simone", essendo strettamente connessa con la titolarità delle unità immobiliari in oggetto, si perde in caso di loro cessione, a qualunque titolo. In tale evenienza il proprietario-cedente dovrà far acquisire la qualifica di socio dell'Associazione al proprio avente causa

Stato di occupazione: immobile liberato a seguito di emissione di ordinanza di liberazione. Permane mobilio cucina.

Regolarità edilizia: Concessione edilizia n. 1043/1992 del 23.12.1999 n. prot. 10.123/1991 per “Costruzione fabbricato comparto P” rilasciata alla S.E.I.A. S.r.l.; Concessione edilizia n. 46/1995 del 24.01.1995 per “Voltura della Concessione edilizia n. 1043/1992” in favore della S.E.I.A. SECONDA S.r.l. costituita con atto a rogito Notaio Lucia Indelicato rep. n. 33014 dell’11.01.1995 per scissione dalla S.E.I.A. S.r.l. con la quale sono state conferite le aree destinate alla realizzazione del patrimonio residenziale collegato all’impianto sportivo del gioco del golf; Concessione edilizia n. 418/1995 del 22.04.1995, n. prot. 12.250 per “Rinnovo Concessione edilizia (n. 1043 del 1992)”;

Concessione edilizia n. 348/1996 del 01.08.1996 n. prot. 12.597 per “Variante Concessione edilizia n. 1043 del 1992”;

Concessione edilizia n. 387/1998 del 24.08.1998 per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 418/1995” giunta al protocollo n. 11565 in data 15.04.1998; Denuncia di inizio attività – DIA prot. 32513 dell’8.11.1999- COMPARTO P 1-3/P 2-4 per Varianti alle Concessioni rilasciate, relative a modifiche nella distribuzione interna e fusione di alcune unità immobiliari; Fine Lavori giunto al protocollo del Comune di Guidonia Montecelio al n. 18945 del 24.06.1999; Collaudo Statico giunto al protocollo comunale di Guidonia Montecelio al n. 198.354 del 27.01.2000; Permesso di agibilità/abitabilità del 07.02.2000; Richiesta autorizzazione allo scarico acque depurate e acque meteoriche prot. 14228 del 26.05.1997 riferibile all’intero comparto edificatorio; Progetto per la prevenzione incendi per l’autorimessa del fabbricato P 2-4 Protocollo VV.FF. 130571/99-Fascicolo 2235 con parere favorevole. I sopra citati titoli edilizi sono collegati al PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DENOMINATO “MARCO SIMONE GOLF CLUB” per la realizzazione nell’omonima località di un campo da golf e delle relative pertinenze ricettive in esecuzione della Convenzione Urbanistica stipulata con Atto del Notaio Lucia Indelicato Rep. n. 21147 del 23.04.1990. Il PdL convenzionato è stato approvato con Delibera di Giunta comunale n. 491 del 29.03.1990 e Delibera di Giunta regionale n. 2638 del 31.03.1989. Nessun altro titolo edilizio è stato reperito per l’immobile in oggetto o relativo al fabbricato in cui è collocato. Non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti. Non vi è certificazione energetica dell’immobile. Dal confronto con quanto reperito dall’Esperto presso l’archivio comunale e quanto rilevato dal medesimo in sede di sopralluogo per le unità immobiliari in oggetto, si rileva la conformità.

Al fine di verificare la corretta e completa esecuzione delle opere oggetto della convenzione e stimare eventuali aggravii per l’acquirente degli immobili in oggetto, l’Esperto inoltrava all’Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia, richiesta attestazione di avvenuto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario in sede di convenzione PdL “Marco Simone Golf Club”, inviata via pec il 23.02.2024, ricevuta al protocollo con n. 22257 del 26.02.2024, richiesta non riscontrata, motivo per il quale, in via cautelativa, l’Esperto apportava una detrazione dalla stima per eventuali lavori da

eseguirsi/completarsi nel complesso in virtù della Convenzione edilizia. I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2. L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio degli insediamenti urbani. Non emergono vincoli paesaggistici.

Particolarità da evidenziare: le unità immobiliari sono situate all'interno del complesso del Golf Club Marco Simone di cui costituiscono pertinenza e, più precisamente, nel comprensorio denominato "Le Ville di Marco Simone" per la realizzazione del quale è stata stipulata con il Comune di Guidonia Montecelio, una Convenzione Urbanistica con Atto a rogito del Notaio Lucia Indelicato Rep n. 21147 del 23.04.1990; detta Convenzione comprende vincoli e patti che l'acquirente è tenuto a rispettare per sé e suoi aventi causa, in particolare, quelli riportati nel paragrafo "patti evidenziati nell'atto di provenienza" dell'elaborato di stima. Le abitazioni sono da considerarsi pertinenze del centro sportivo "Golf Marco Simone" per cui ogni acquirente delle unità immobiliari dovrà essere socio dell'Associazione sportiva Golf Marco Simone la quale gestisce gli impianti e le attrezzature del complesso sportivo e, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento dell'Associazione sportiva, può assumere la qualifica di "socio azionista ordinario" della società Emme Esse S.p.a. o "socio aggregato frequentatore" soggetto al pagamento della quota associativa. La qualifica di socio si perde al momento della cessione delle unità immobiliari ed il cedente è tenuto a far acquisire la qualifica di socio al proprio avente causa. Inoltre, le unità immobiliari fanno parte del Condominio del Comparto "Pierre" dei comparti "P" e "R" de "Le Ville di Marco Simone" e del supercondominio del complesso "Golf Club Marco Simone", altri vincoli, pertanto, sono collegati al rispetto dei regolamenti di condominio.

Formalità pregiudizievoli cancellabili **a.** Iscrizione nn. 33003/6318 del 17.06.2011, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.06.2011, rep. n. 21554/7662 Notaio Mori Roberta sede Roma, capitale € 720.000,00, totale € 1.440.000,00, durata 10 anni; **b.** Iscrizione nn. 38448/6576 del 05.08.2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18.07.2014, rep n. 1715 emesso dal Tribunale di Velletri, capitale € 60.000,00, totale € 75.000,00; **c.** Iscrizione nn. 54280/9481 del 25.11.2016, ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 21.11.2016, rep. n. 7863/9716 emesso da Equitalia Servizi di Riscossione Spa sede di Roma; capitale: € 248.678,51, totale: € 481.357,02 (grava sulla quota di 1/2 degli immobili); **d.** Trascrizione nn. 9251/6195 del 21.02.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.01.2023 rep. n. 251 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tivoli sede di Tivoli.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: Trascrizione nn. 21822/15087 del 15.05.2017 nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.04.2017, rep. n. 2678 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Velletri (Rm), formalità da cui originava la procedura esecutiva N.r.g.e. 233/2017 (Tribunale di Tivoli) dichiarata estinta con provvedimento del 17.12.2020; Convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Lucia Indelicato Rep. n. 21147/3900 del 23.04.1990, registrato a Tivoli il 30.04.1990 al n. 644,

trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 il 05.05.1990 al n. di reg. gen. 18392 ed al n. di reg. part. 12876.

Si segnala che, mediante ispezione ipotecaria, si rinviene l'iscrizione n. 3536 di reg. part. del 17.06.1995, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario e annotazione di frazionamento in quota del 21.06.2001 derivante da atto notarile pubblico del 09.09.1999 a rogito Notaio Carraffa, rep. n. 36039, reg. gen. 23366, reg. part. n. 2313 (grava formalmente in quanto perenta, solo sull'appartamento di cui al foglio 6, p.lla 1521, sub 93, cat. A/2) a margine della quale vi è annotazione del 21.06.2001, reg. part. 2313, reg. gen. 23366, pubblico ufficiale Carraffa Renato, rep. 36039 del 09.09.1999; si precisa che trattasi di formalità perenta e, dunque, inefficace.

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

**al valore d'asta di Euro 150.400,00 (centocinquantamilaquattrocento/00 Euro)**

**offerta minima Euro 112.800,00 (centododicimilaottocento/00 Euro)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 6.000,00 (seimila/00 Euro).**

#### DETERMINA

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

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### 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 autenticata da notaio, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate tramite PEC di altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

##### Art. 12

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:



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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

Art. 13  
Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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;
- 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 legittima 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 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](http://www.fallcoaste.it) di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza ed uniformità delle informazioni per gli utenti, nonché sul sito del Tribunale di Tivoli ([www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it));
- c. dal custode mediante pubblicazione sui siti [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com) per il periodo di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet e del sito [www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

---

## RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che qualora sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta in tempo utile a mezzo pec o mail; che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non

debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione, si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto comunicato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione, previa acquisizione di almeno 2 preventivi e selezionando tra questi ultimi quello individuato secondo il criterio del minor costo. Lo smaltimento o la distruzione avvengono a carico della procedura e senza costi per l'aggiudicatario. In caso di assenza di fondi da parte della procedura, le somme saranno provvisoriamente anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti; che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario potrà eseguire il rilascio a sua cura e spese ai sensi dell'art. 605 c.p.c. oppure, qualora formuli istanza scritta al custode entro i 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, accompagnata dal versamento a titolo di acconto su competenze e spese vive di euro 600,00 salvo conguaglio, potrà ottenere a proprie spese dallo stesso l'attuazione del rilascio;

- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c. [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nonché sul sito del Tribunale di Tivoli ([www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it));
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. Allo stesso modo si provvederà nel caso di mancato versamento al professionista delegato degli oneri necessari per la vendita telematica.
4. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode, dal Delegato e presso la Casa delle Aste, nonché assistenza per la





compilazione ed il deposito della offerta ivi e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.  
Tivoli, li 07.01.2025



Il Professionista Delegato  
Avv. Rossella Albanese

