R.G.E.I. 182 /2023

Ordinanza di delega asincrona

TRIBUNALE DI TIVOLI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.Francesco Lupia

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g.e.i 277.*2025*
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art.569 bis c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentiti il custode e le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze avanzate, anche in relazione alla liberazione del bene ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore
al valore d'asta di euro:
lotto unico: €.219.800,00;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista Avv. Laura Fioramanti.
che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la Casa delle Aste di Tivoli, ivi sita in via Antonio del Re n. 16, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società…… Zucchetti Software Giuridico Srl …….che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni e gli adempimenti di sua competenza; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente

provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni delegate disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita ed entro il secondo anno i restanti 2 esperimenti di vendita (per un totale di 5 esperimenti di vendita)[1].

ORDINA

- al custode di comunicare, entro 5 giorni, via PEC del conferimento dell'incarico al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata, copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla Cancelleria in via telematica;
- al professionista delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto (indicando Nome del tribunale, del G.E. numero di ruolo, numero dei lotti, dati della parte esecutata, del gestore della vendita, del delegato e del custode);

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

a) un acconto di euro 3.000,00 quale anticipo sui suoi compensi e per le spese della vendita telematica, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, di cui euro 1000,00 come anticipo compensi ed euro 2000,00 come fondo anticipo per le spese;
b) una somma di euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di fondo spese per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (PVP);

DISPONE

1)che il professionista delegato alla vendita proceda a comunicare al creditore procedente ed a quelli intervenuti entro giorni 5 dalla data di conferimento dell'incarico le modalità di pagamento (IBAN, causale, intestazione), i propri estremi e l'esatto conteggio delle somme da versare.
2)che i creditori versino tali somme al delegato entro giorni 50 decorrente dalla suddetta comunicazione, avvertendoli che si tratta di termine ordinatorio ma per il quale non sarà concessa alcuna proroga (rimessione in termini ex art.153, comma 2, cpc);
3) che in caso di omesso o intempestivo (oltre il termine suindicato) versamento delle somme relative al PVP, ciò determinerà la declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;
4)che in caso di omesso o intempestivo (oltre il termine suindicato) versamento delle somme relative all'anticipo su compensi e spese, ciò determinerà la declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione;
E' esclusa la facoltà del creditore di provvedere direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del Portale delle vendite pubbliche. E' fatto divieto al delegato di anticipare dette spese o di prelevarle dall'eventuale attivo presente sul conto della procedura.
5)che nel caso in cui i creditori incorrano nelle violazioni di cui ai punti precedenti, il delegato alla vendita lo rappresenti entro giorni 7 al G.E., formulando istanza denominata "istanza di declaratoria di improcedibilità";

[1] Non vengono considerati nel conteggio gli esperimenti di vendita con aggiudicazione seguita da decadenza.

6) che nel caso di insufficienza o esaurimento del fondo anticipo per le spese di cui alla lettera a) o della somma stabilita a titolo di contributo di pubblicazione sul PVP di cui alla lettera b) il delegato proceda senza indugio (e comunque non oltre 7 giorni) e senza necessità di autorizzazione del G.E. a comunicarlo al creditore procedente ed ai creditori muniti di titolo esecutivo, quantificando le somme necessarie per sostenere gli oneri legati allo svolgimento degli esperimenti di vendita e concedendo contestualmente termine per il quale non sarà concessa proroga (né rimessione in termini ex art.153, comma 2, cpc) di giorni 30 per il versamento di dette somme. La comunicazione dovrà comunque essere effettuata in tempo utile per consentire lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari nel rispetto dei termini, tenendo in considerazione il summenzionato termine concesso ai creditori. In caso di omesso o intempestivo versamento di tali somme, il giudizio sarà dichiarato improcedibile. Il delegato procederà a comunicare l'omissione o il ritardo al G.E. entro giorni 7. Valgono le prescrizioni stabilite ai punti 4 e 5. La violazione da parte del delegato delle prescrizioni indicate nel presente punto ed in quelli precedenti costituirà ai sensi dell'art.591-bis cpc motivo di revoca;
7) che il delegato è tenuto a versare tempestivamente ai soggetti incaricati di effettuare le pubblicità ulteriori rispetto a quella sul PVP (come individuati di seguito) le somme dovute per tali attività, utilizzando il fondo anticipo per le spese originario o integrato ai sensi del punto 6). A tal fine il delegato è tenuto a relazionarsi tempestivamente con i soggetti incaricati di effettuare le pubblicità suindicate. La violazione da parte del delegato delle prescrizioni indicate nel presente punto costituirà ai sensi dell'art.591-bis cpc motivo di revoca;
8)concede ai creditori (procedente o intervenuti muniti di titolo esecutivo) termine di giorni 15 per la notifica della presente ordinanza i creditori di cui all'articolo 498 che non sono comparsi.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DISPONE

che il professionista delegato provveda:
1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio[2];
2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art.30 D.P.R. n. 380/2001[3] , nonché delle notizie di cui agli articoli 46 e 40 della Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e all'art.31 D.P.R. n. 380/2001;
3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed il modello predisposto dal Giudice e presente sul sito del Tribunale di Tivoli e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche (PVP),

[2] A tal fine il professionista delegato procede a rinnovare l'ispezione presso la Conservatoria, acquisendo i dati aggiornati, che verranno allegati alla prima relazione ex art.591-bis, ultimo comma, cpc. Nella relazione verranno segnalate eventuali iscrizioni o trascrizioni sopravvenute. La ricerca dovrà essere estesa anche ai contitolari non esecutati, ove si tratti di bene in regime di comunione ordinaria o ereditaria, nonché al coniuge non debitore in caso di bene in regime di comunione legale.
[3] Si rammenta come il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Ove dunque tale termine risulti decorso, il professionista delegato deve procedere senza indugio a richiedere ed acquisire nel fascicolo il nuovo certificato. Detta attività deve essere ripetuta dal professionista delegato ad ogni scadenza di efficacia del suddetto certificato e,in ogni caso, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

unitamente alla ordinanza di delega. Si rammenta come il professionista delegato dovrà procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita). Oltre tale termine non sarà più possibile pubblicare sul portale delle vendite pubbliche (PVP). Si rammenta a tal proposito come la data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet diversi dal PVP sia di 46 giorni prima dell'asta. .Il professionista delegato acquisirà entro il giorno precedente fissato per la vendita, tramite accesso all'area riservata del Portale vendite pubbliche, la certificazione relativa alla pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sia sul PVP che sui siti di pubblicità legale in base all'art.490 c.2. c.p.c, alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art.7 del D.M. del Ministero della Giustizia del 31 ottobre 2006 (individuazione dei siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, GU Serie Generale n.297 del 22-12-2006) .

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente ad ora fissa la convocazione delle parti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);

7) alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;

8) all'apertura presso il luogo indicato delle buste depositate telematicamente dagli offerenti, onerati del relativo collegamento al portale del gestore ed alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione o all'assegnazione;

12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche.

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli

onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a dar disposizioni al gestore per la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (con bonifico sul conto corrente di provenienza) e per il deposito di quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura[4];

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario ed alle parti che non ne abbiano già contezza per aver partecipato alla vendita telematica dell'esito dell'aggiudicazione tramite deposito su PCT del verbale di aggiudicazione. A comunicare altresì entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura[5]. A tal fine si rammenta che sono poste a carico dell'aggiudicatario le somme necessarie per il pagamento dell'imposta di registro, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli[6]. Le somme versate dall'aggiudicatario sono imputate prima a questi ultimi costi e, successivamente, al saldo del prezzo. Il professionista delegato procede all'acquisizione d'ufficio e con costi a carico della procedura delle visure ipocatastali aggiornate senza ritardo e comunque in data anteriore al deposito della bozza del decreto di trasferimento;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB[7]) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita[8];

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

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà trasmettere direttamente al professionista delegato entro il termine perentorio di giorni 15 dall'aggiudicazione nota riepilogativa (decorso detto termine verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione). Il delegato procederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore

---

[4] In caso di cauzioni sulle quali il gestore non può operare, l'offerente dovrà formulare istanza tramite pec al delegato di restituzione come da modulistica presente nel sito del Tribunale di Tivoli.

[5] La comunicazione conterrà altresì l'avviso che il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio, non è prorogabile neppure ex art.153,comma 2, cpc e non è soggetto a sospensione feriale

[6] Gravano sull'aggiudicatario le somme relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento. Sono anticipate dall'aggiudicatario le somme relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni (che saranno poi rimborsate allo stesso in sede di piano di riparto con privilegio ex art.2770 cc).

[7] Il versamento potrà essere effettuato nella misura percentuale ritenuta congrua dal delegato.

[8] Ove successivamente alla declaratoria di decadenza ex artt.587 cpc e 176 disp att cpc sopravvengano i presupposti per l'emissione del decreto ex art. 177 disp att cpc (Dichiarazione di responsabilità dell'aggiudicatario) il delegato deposita la relativa istanza di emissione al G.E., allegando in formato word la bozza del decreto compilata in ogni sua parte, secondo la modulistica disponibile sul sito del Tribunale di Tivoli

fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento[9] (con espressa menzione dettagliata della situazione urbanistica dell'immobile[10]) previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario degli obblighi previsti dall'art.585 c.p.c. ai commi 1 e 4 (saldo prezzo, versamento degli oneri summenzionati e dichiarazione di cui al comma 4), trasmettendo la dichiarazione di cui al comma 4 unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione del provvedimento, procedendo senza chiedere alcuna autorizzazione al G.E. a fissare innanzi a sè l'audizione ex art.596 e ss cpc di cui al punto 37 ; laddove non siano ancora decorsi i termini per la predisposizione della bozza definitiva del progetto di distribuzione, a relazionare al Giudice in merito alle attività svolte ed alle tempistiche occorrenti per gli adempimenti di cui al punto 37.

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

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie[11]), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; le visure catastali aggiornate e le ispezioni ipotecarie sul bene aggiudicato (tutti documenti che il delegato avrà cura di acquisire d'ufficio, ponendo i relativi costi a carico della procedura);
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – la attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art.22 del d. lgs 231/2007, ricevuta entro il termine del saldo prezzo e la dichiarazione di accettazione della clausola di irresolubilità;

24) a comunicare all'aggiudicatario (nonché all'esecutato ed alle altre parti), mediante invio di copia a mezzo mail o pec, il decreto di trasferimento avvertendolo che l'ordine di liberazione, contenuto nel decreto di trasferimento sarà attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai

---

[9] Si rammenta come il decreto di trasferimento debba contenere la descrizione del bene come riportata nell'ordinanza che autorizza la vendita ex art.569 cpc e negli avvisi di vendita. Eventuali variazioni catastali successive sono irrilevanti. Del pari l'eventuale decesso dell'esecutato non rileva, dovendosi procedere alla trascrizione contro di esso. Anche l'eventuale decesso dell'aggiudicatario è irrilevante, dovendosi procedere a trascrizione in favore di esso. Il decreto riporta inoltre espressamente la clausola di irresolubilità contenuta nell'avviso di vendita

[10] Ove si tratti di bene culturale soggetto a prelazione, il decreto di trasferimento dovrà riportare la menzione del vincolo e della circostanza che detto decreto è condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione nel termine di legge, In pendenza del termine utile per l'esercizio della prelazione non avverrà la consegna dell'immobile. Una volta ricevuta dalla Cancelleria la comunicazione dell'avvenuto deposito da parte del GE del decreto di trasferimento, il delegato procederà entro 30 giorni ad effettuare la denuncia ex art.59 decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (codice dei beni culturali e del paesaggio), riportano in essa i dati indicati nel suddetto articolo. Oggetto di denunzia è il decreto di trasferimento (e non la mera aggiudicazione). Alla trascrizione del decreto (ed alla purgazione) il delegato procede senza attendere lo spirare per esercitare la prelazione. La trascrizione deve fare menzione nella nota della condizione sospensiva ai sensi dell' art.2659 cod. civ.

[11] Si rammenta come le trascrizioni delle domande giudiziali non debbano essere oggetto di cancellazione. Fa eccezione il solo caso della trascrizione della domanda ex art.2901 c.c.,ove si tratti di espropriazione ex art.602 cpc ed il caso di trascrizione della sentenza di fallimento (ora liquidazione giudiziale) ove il curatore sia subentrato nel giudizio esecutivo.

creditori intervenuti)– salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo; ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

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

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione, sulla permanenza o meno del titolo esecutivo azionato nei confronti di tutte le parti esecutate e dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

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

28) a redigere e depositare a mezzo p.c.t. il verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione, secondo quanto già specificato al n. 13;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito ed in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quarto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3[12];

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

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

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 50%;

34) a rimettere[13] gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione (e comunque in caso di

[12] E' in ogni caso esclusa l'opzione dell'amministrazione giudiziaria ex art.591 e 592 cpc

[13] L'atto di rimessione dovrà riportare nell'estensione la denominazione "istanza rinnovazione delega". Nella relazione che accompagna l'istanza il delegato avrà cura di precisare:1) il credito del creditore pignorante e di quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo;2)il numero di esperimenti di vendita effettuati;3) il prezzo base e l'offerta minima relativi all'ultimo esperimento concretamente svolto;4)se siano pervenute al custode giudiziario richieste di visita o manifestazioni di interesse;5)se siano state formulate offerte, ancorchè non ammissibili;6) se siano intervenute aggiudicazioni seguite da decadenza;7) esprimere un giudizio in ordine alla perdurante fruttuosità della procedura ex art. 164-bis disp att cpc.

scadenza del termine finale di validità della delega), unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno di dall'emissione dell'ordinanza di delega ed i restanti 2 esperimenti entro il secondo anno; il mancato rispetto di questi termini, come anche quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà comunque, e con obbligo di utilizzo dei modelli ministeriali[14], agli incombenti ex art.591-bis, ultimo comma, cpc, secondo il quale "entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti da Ge" che indica l'utilizzo del modello ministeriale.

35) nel caso di insufficienza o esaurimento del fondo anticipo per le spese di cui alla lettera a) o della somma stabilita a titolo di contributo di pubblicazione sul PVP di cui alla lettera b) il delegato proceda senza indugio (e comunque non oltre 7 giorni) e senza necessità di autorizzazione del G.E. a comunicarlo al creditore procedente ed ai creditori muniti di titolo esecutivo, quantificando le somme necessarie per sostenere gli oneri legati allo svolgimento degli esperimenti di vendita e concedendo contestualmente termine non prorogabile (né suscettibile di rimessione in termini ex art.153,comma 2, cpc) di giorni 30 per il versamento di dette somme. La comunicazione dovrà comunque essere effettuata in tempo utile per consentire lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari nel rispetto dei termini, tenendo in considerazione il summenzionato termine concesso ai creditori. In caso di omesso o intempestivo versamento di tali somme, il giudizio sarà dichiarato improcedibile. Il delegato procederà a comunicare l'omissione o il ritardo al G.E. entro giorni 7.

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli un termine perentorio per l'incombente . Quanto alle proprie competenze ed a quelle del custode giudiziario e del perito stimatore (e degli altri eventuali ausiliari), esse saranno inserite dal delegato direttamente nella bozza del progetto di distribuzione formato ex art.596, comma 1, cpc trasmessa al GE[15], previo deposito nel fascicolo delle relative istanze di liquidazione e documentazione di spesa allegata. Con riferimento alle modalità cui il delegato e gli

[14] Il professionista delegato con i rapporti riepilogativi deve dare conto di tutto lo svolgimento della attività delegata, dell'intervenuta o non intervenuta esecuzione della stessa sia che derivi direttamente dalla legge sia che costituisca l'oggetto di specifiche direttive contenute nella ordinanza di vendita. L'art. 40 del D.Lgs. 149/2022 prevede che i rapporti debbano essere depositati con modalità telematiche nel rispetto delle apposite specifiche tecniche del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia; la Circolare Ministeriale del 28.10.2022 ha stabilito che è necessaria la strutturazione dell'atto secondo le specifiche tecniche allegate al Provvedimento del 16.4.2014 del DGSIA pubblicate su PST. Pertanto, i rapporti riepilogativi (iniziali, periodici e finali) dovranno essere formati avvalendosi degli specifici modelli resi disponibili dalle software house nei redattori aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST (anche nella forma del 'rapporto sintetico'), con l'allegazione quale atto principale del rapporto redatto secondo il modello già in uso alla sezione; per il deposito dei rapporti riepilogativi è precluso il ricorso a modelli di "atto generico".

[15] Nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito d richiesta di liquidazione del compenso, nulla sarà riconosciuto nel progetto ex art.596 cpc.

altri ausiliari dovranno attenersi, si fa rinvio alla circolare di questo G.E. del 13.2.25[16], che a sua volta rinvia parzialmente alla circolare del 7.10.24 relativa alle procedure ante riforma Cartabia[17];
37) in particolare entro 30 giorni dal versamento del prezzo[18] il delegato è tenuto a procedere alla formazione del progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire. Quanto alle modalità ed alla procedura che dovrà essere seguita dal delegato alla vendita, si rinvia interamente alla circolare di questo G.E. del 13.2.25[19], che a sua volta rinvia parzialmente alla circolare del 7.10.24 relativa alle procedure ante riforma Cartabia[20]. Prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt.587 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione dei rispettivi crediti.
Svolta l'audizione[21] ex artt..596 e ss cpc, in caso di assenza di contestazioni ad opera delle parti (o di contestazioni risolte consensualmente in sede di audizione e discussione) nel termine successivo di 7 giorni il delegato provvederà a depositare in cancelleria telematicamente comunicazione denominata "Verbale approvazione del progetto di distribuzione"[22]" (in caso di progetto definitivo, esso dovrà contenere altresì l'istanza rivolta alla cancellaria di chiusura del fascicolo) e a predisporre i mandati di pagamento. Non sono qualificabili come contestazioni quelle pervenute dagli ausiliari in qualsiasi forma.
Laddove sorgano in tale sede contestazioni ed esse non vengano risolte, gli atti verranno rimessi dal delegato al GE per la decisione ai sensi dell'art.512 cpc, secondo le indicazioni delle summenzionate circolari[23].
I mandati di pagamento summenzionati vengono predisposti ex art.591-bis cpc in forma elettronica dal delegato alla vendita tramite la piattaforma in uso da parte dell'istituto di credito ove sono giacenti le somme[24]. La cancelleria provvede dunque a darvi materiale attuazione tramite il token ad essa in uso.
Il professionista delegato procede a trasmettere all'Agenzia delle Entrate il decreto di trasferimento ai fini del calcolo dell'imposta di registro. Ricevuto il calcolo procedere al versamento delle somme indicate. Sul punto si rinvia alla circolare adottata da questo G.E[25].

---

[16] Denominata DELEGA DELLE OPERAZIONI DI DISTRIBUZIONE PER I GIUDIZI ESECUTIVI IMMOBILIARI INCARDINATI DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA CARTABIA E PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL C.D. CORRETTIVO CARTABIA, da intendersi qui interamente riportata.
[17] Ambedue rinvenibili sul sito internet del Tribunale di Tivoli, in allegato al Manuale Operativo.
[18] Si rammenta che per il delegato non si tratta di termine perentorio. Tuttavia la sua violazione, ove non giustificata da ragioni oggettive, può dar luogo all'adozione dei provvedimenti ex art.591-bis cpc da parte del G.E.
[19] Denominata DELEGA DELLE OPERAZIONI DI DISTRIBUZIONE PER I GIUDIZI ESECUTIVI IMMOBILIARI INCARDINATI DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA CARTABIA E PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL C.D. CORRETTIVO CARTABIA da intendersi qui interamente riportata
[20] Ambedue rinvenibili sul sito internet del Tribunale di Tivoli in allegato al Manuale Operativo e su quello del COA di Tivoli (quest'ultimo ai seguenti indirizzi:1) https://www.ordineavvocatitivoli.it/news/nuove-circolari-settore-esecuzioni-immobiliari/;2) https://www.ordineavvocatitivoli.it/wp-content/uploads/sites/119/2024/10/DELEGA-DELLE-OPERAZIONI-DI-DISTRIBUZIONE-PER-I-GIUDIZI-ESECUTIVI-IMMOBILIARI-INCARDINATI-PRIMA-DELL-3_signed.pdf).
[21] Il giorno dell'audizione formerà processo verbale.

[22] Secondo la modulistica in uso in questo Tribunale. Si raccomanda l'utilizzo di detta denominazione nell'estensione del file.
[23] Nel caso vengano sollevate contestazioni il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art.512 c.p.c. allegando tutta la documentazione (verbale, osservazioni, bozza progetto, produzione delle parti, repliche del delegato, eventuali proposte alternative elaborate dal delegato alla luce delle contestazioni sollevate.

[24] Ad oggi Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 129
[25] Circolare del 26.11.25 con OGGETTO: INDICAZIONI SULLA REGISTRAZIONE DECRETI DI TRASFERIMENTO da intendersi qui interamente riportata, presente in allegato al Manuale Operativo.

Per quanto non previsto in questa sede, si rinvia al Manuale Operativo pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli.

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

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato, secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli, dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente quello fissato dal delegato per il loro esame, sottoscritte con firma digitale dell'offerente o da avvocato (munito di procura notarile a formulare l'offerta e partecipare alla gara) 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 o l'avvocato (munito di procura notarile a formulare l'offerta e partecipare alla gara), onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri 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:
- in caso di offerta congiunta ex art.12, comma 3, d.m. n. 32 del 2015 gli offerenti 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 e può essere allegata anche in copia per immagine

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;
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 all'art.14, comma 4 e 5, d.m. n. 32 del 2015. Non sono valide le offerte trasmesse in altra forma;
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 e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13
Modalità di trasmissione dell'offerta

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

Art. 14
Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

Art. 15
Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all’offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico 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;
e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere

superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati con accettazione delleclausola di irresolubilità di cui ai punti precedenti, quest'ultima contenente l'espressa rinunzia all'azione di evizione, anche nelle forme dell'opposizione ex art.617 cpc, salvo il diritto al risarcimento dei danni nei confronti dell'esecutato;

g) l'indirizzi previsto dall'att. 4 sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni ; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale:1) copia della propria dichiarazione;2) copia in tal senso dell'altro coniuge, quest'ultima autenticata da pubblico ufficiale[26] ;
- 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.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, (rilasciata per atto pubblico), 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, nonché l'espressa dichiarazione di rinunziare preventivamente ad esperire azione di "aliud pro alio" (fatta salva l'azione di risarcimento dei danni contro l'esecutato/terzo proprietario) anche in caso di:1) radicale diversità del bene oggetto di vendita forzata;2) bene ontologicamente diverso da quello sul quale è caduta l'offerta dell'aggiudicatario;3) bene che in una prospettiva funzionale, dopo il trasferimento risulti definitivamente inidoneo all'assolvimento della destinazione d'uso[27] ;
- all'offerta devono essere allegati il certificato di stato civile e l'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio[28]

---

[26] Ambedue le dichiarazioni debbono indicare alternativamente ai sensi dell'art.179 c.c. che il bene per il quale è formulata l'offerta: 1) sarà destinato uso strettamente personale del coniuge offerente; 2)oppure che sarà destinato all'esercizio della professione del coniuge offerente e non destinato alla conduzione di un'azienda facente parte della comunione;3) oppure che è acquistato tramite il ricavato di una precedente vendita di un bene personale (dunque non facente parte della comunione legale) del coniuge offerente. In quest'ultimo caso le dichiarazioni dovranno riportare l'esatta indicazione degli estremi del contratto di vendita o l'esatta indicazione del bene

[27] Clausola di irresolubilità (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3866 del 18/06/1980). Come da modulistica della dichiarazione che potrà essere reperita sul sito del Tribunale di Tivoli.

[28] Termine ultimo per la trasmissione al professionista delegato del certificato di stato civile e dell'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è il termine previsto per il versamento del saldo prezzo. In difetto il decreto di trasferimento non verrà emesso sino al deposito di detta documentazione.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente unico IBAN n. **IT17 Q083 2739 4500 0000 0310 104,** intestato al Tribunale di Tivoli e 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 entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica[29] ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero nella diversa misura stabilita con provvedimento del G.E.. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della Banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.
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 miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: Essa si svolgerà in modalità asincrona. 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. Alla restituzione delle cauzioni per le quali sia regolarmente stata trasmessa al gestore della vendita l'offerta telematica depositata nel rispetto del termine ultimo di presentazione della stessa provvede il gestore nominato. In tutti gli altri casi provvede il delegato acquisendo tramite pec apposita istanza di restituzione delle somme versate a titolo di cauzione da parte dell'interessato (come da modello pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli). Tale istanza, con i relativi allegati,

[29] Visti i tempi di lavorativi di accredito anche dei bonifici istantanei, si suggerisce di disporre il bonifico almeno tre giorni lavorativi precedenti l'udienza di vendita telematica.

andrà inviata alla cancelleria a mezzo email che provvederà alla restituzione, sollecitando l'istituto di credito.

6. 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. Il termine per il saldo prezzo è perentorio (**non prorogabile, neppure previa istanza ex art.153, comma 2, cpc**) e non soggetto a sospensione feriale;
7. 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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo ex art. 590-bis cpc 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, redatta per atto pubblico notarile. 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 o l'aggiudicatario 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. Alla restituzione provvede il delegato, predisponendo il mandato di pagamento sulla piattaforma BCC.
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[30] sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Tivoli, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' 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 almeno 55 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, unitamente ai collegamenti - "link" ai siti di pubblicità di cui ai successivi punti b) e c);
b. dal custode IVG ROMA SRL mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode[31]), almeno 45 giorni prima del termine

[30] Come determinato forfettariamente dal delegato, salvo restituzione dell'eccedenza che dovesse emergere a seguito dell'esatto calcolo effettuato dalle P.A. competenti successivamente alla trasmissione alle stesse del decreto di trasferimento.
[31] In caso di realizzazione del "Virtual Tour 360°" a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, la Società ne dovrà garantire la visualizzazione sul proprio portale www.astegiudiziarie.it e dovrà altresì metterlo a disposizione, per il tramite di link ad URL pubblico dal quale il Virtual Tour potrà essere visualizzato, alle altre società che dovranno curare la pubblicità

per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2 c.p.c. 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 maggiore diffusione degli annunci e la completezza ed uniformità delle informazioni per gli utenti;

c. dal custode IVG ROMA SRL mediante pubblicazione sui siti www.immobiliare.it, www.astagiudiziaria.com e www.ivgroma.com per il periodo di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ";

d. nell'espletamento delle attività pubblicitarie i soggetti sopra indicati operano quali coadiutori del professionista delegato alla vendita. Tale qualifica non incide sulla misura dei compensi dovuti loro.

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza di delega di cui al precedente punto *c* al Custode IVG ROMA SRL, e di cui al precedente punto *b* ai gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli, i quali dovranno provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi da parte del professionista delegato alla vendita (responsabile di verificare l'effettiva e tempestiva pubblicazione sui relativi siti internet, nonché di scaricare dalla sua area riservata sul PVP entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.):

a. a curare, su ordine del custode IVG ROMA SRL, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode) sul proprio sito internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
c. nell'espletamento delle attività pubblicitarie l'IVG ROMA SRL opera quale coadiutore del professionista delegato alla vendita. Tale qualifica non incide sulla misura dei compensi dovuti.

DISPONE

che il Custode IVG ROMA SRL:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitato il professionista delegato alla vendita al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche[32], provveda ad ordinare ai gestori delle vendite telematiche in rotazione

---

ex art. 490 co. 2 c.p.c. sui siti internet di cui al precedente punto b) e c). In nessun caso l'eventuale ritardo nella realizzazione del virtual tour potrà determinare un differimento delle operazioni pubblicitarie e di vendita. Ove il Virtual Tour non possa essere realizzato tempestivamente, dunque, il delegato alla vendita procede comunque e la vendita dovrà avere luogo. Il virtual tour non costituisce adempimento pubblicitario e potrà essere inserito nel primo esperimento di vendita utile.

[32] L'IVG ROMA SRL, previa eventuale interlocuzione con i gestori, procede con massima sollecitudine alla quantificazione delle somme necessarie per il pagamento di detti oneri pubblicitari, comunicando la somma necessaria al delegato. La comunicazione dovrà avvenire:1) entro 20 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita; 2) entro 5 giorni dall'espletamento di ogni successivo esperimento di vendita. In caso di incapienza del fondo spese il delegato procede a concedere termine perentorio ai creditori per il versamento, come specificato nei punti precedenti. Il termine non è prorogabile per alcun motivo ed è previsto a pena di improcedibilità. Il professionista delegato procederà a versare le somme necessarie per le pubblicità direttamente al custode IVG Roma srl (centro fatturazioni), affinchè

presso il Tribunale di Tivoli la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori della vendita o tramite posta elettronica;

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
d. verifichi l'adempimento di cui all'art.569, ultimo comma, cpc (il mancato rispetto di tale adempimento da parte dei creditori non osta all'espletamento delle operazioni di vendita)*;*
e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche entro e non oltre 10 giorni prima della vendita ,di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, sia attraverso il sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte, sia comunque, ove richiesto, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento ovvero per l'attuazione del rilascio a proprie spese ma a cura del custode qualora gliene faccia istanza scritta nei dieci giorni successivi alla comunicazione del decreto, ed infine la circostanza che l'occupante è stato e sarà ancora diffidato a non lasciare beni mobili relitti, che altrimenti secondo la procedura dettata dall'art. 560 c.p.c. saranno smaltiti o distrutti;
g. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento della U.E. n. 679 del 2016;

R E N D E N O T O

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. E' altresì esclusa la possibilità di esperire azione di "aliud pro alio" (fatta salva l'azione di risarcimento dei danni contro l'esecutato/terzo proprietario) anche in caso di:1) radicale diversità del bene oggetto di vendita forzata;2) bene ontologicamente diverso da quello sul quale è caduta l'offerta dell'aggiudicatario;3) bene che in una

---

questi proceda al pagamento dei singoli adempimenti pubblicitari e attivi il monitoraggio delle pubblicità e della loro regolarità. Ove ravvisi omissioni o errori, il custode riferisce immediatamente al delegato, che procede ad annullare la vendita.

prospettiva funzionale, dopo il trasferimento risulti definitivamente inidoneo all'assolvimento della destinazione d'uso[33];

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 l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. In caso contrario, esso sarà attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti); avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III e VIII comma c.p.c., sarà contenuto nel decreto di trasferimento ed attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti)– salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
f) che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., laddove non sia già stato emesso ordine di liberazione, potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti); che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'ordine di liberazione ivi contenuto sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. L'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 cpc,
g) 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[34]. Lo smaltimento o la distruzione avvengono a carico della procedura e senza costi per l'aggiudicatario (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti);

[33] Clausola di irresolubilità (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3866 del 18/06/1980).
[34] Ove i costi siano superiori ad euro 5000,00 il custode procede previa autorizzazione del G.E. Sotto tale soglia procede d'ufficio.

h) 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. di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli (www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it);
i) 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA.
l) 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;
1. 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 di tutti i creditori e di tutti gli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode IVG ROMA SRL, 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. L'assistenza deve essere prestata nel rispetto del principio di segretezza delle offerte. A tal fine il personale assicura che non vi siano contatti tra gli offerenti.

Tivoli, …14.10.26……

Il Giudice dell'esecuzione

DOTT.FRANCESCO LUPIA

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO COSTUTUITO DA 5 BENI

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà di:

Bene N. 1 ABITAZIONE AD USO RESIDENZIALE ubicata nel Comune di Palestrina (RM), Via Casamolinara n. 19, (Catastalmente VIA CASAMOLINARA n. 13; Piano T), – Piani T -1-2, dislocata su tre livelli tra loro sovrapposti ed internamente comunicanti mediante n. 2 scale (*una realizzata in muratura e l'altra in ferro amovibile*), così composta: **AL PIANO TERRA**: ingresso sul lato a Nord, locale di servizio, soggiorno, ampia cucina con sala da pranzo, disimpegno, locale sottoscala (*ripostiglio*), scala di accesso al piano superiore e camera da letto di circa 11,00 mq; oltre il portico accessibile anche dall'accesso posto sul fronte orientato a Sud ed il locale tecnico, entrambi posti all'esterno ed in totale aderenza al manufatto; **AL PIANO PRIMO**: tre camere di

circa 15,00 mq ciascuna, una camera di 11,00 mq ed uno studio di circa 7,00 mq, oltre un ampio disimpegno, il ripostiglio, il bagno e le scale di collegamento con il piano superiore ed inferiore; esternamente sono presenti un balcone (*sul fronte Sud*) ed un terrazzo (*sul fronte Nord, precisamente la superfice posta a copertura del portico sottostante, impropriamente "chiuso" ed annesso alla superficie residenziale del Piano Terra*); **AL PIANO SECONDO**: un locale unico di circa 50,00 mq (*non rifinito, non arredato e raggiungibile dal vano realizzato nel solaio di calpestio; "LOCALE SOTTOTETTO")* collegato con il piano inferiore mediante una scala in ferro amovibile, il tutto sormontato da una copertura in legno a falde inclinate che versa in pessime condizioni; oltre il terrazzo di dimensioni simili accessibile, dalla suddetta porzione, mediante la "porta" realizzata nel prospetto orientato a Sud.

Identificata al catasto fabbricati al Foglio 5 P.lla 666 Sub 501, Cat. A/7, Cl 2, vani 10,5, Sup. Cat. 239,00 m² escluse aree scoperte 226,00 m², Rendita 1.138,79 €., superficie complessiva Totale: 239,00 m², Totale: escluse aree scoperte: 226,00 m².

Confina con distacco con la particella di terreno N° 665 posta in aderenza per tutti e quattro i lati che costituiscono i prospetti del manufatto (area pertinenziale esterna); salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 2 – **TERRENO DESTINATO A CORTE O RESEDE:** trattasi della superficie esterna che circonda, lungo tutti i suoi lati, i due fabbricati, composti da N° 3 dei N° 5 immobili oggetto della procedura e precisamente quelli denominati BENI N° 1, 3 e 4 *(l'abitazione, il magazzino e l'autorimessa*). La suddetta area presenta un carattere pertinenziale, una superficie pari a circa 751,00 mq ed è apparsa interamente adibita a corte, a giardino, ad aree di manovra, a percorsi pedonali, a rampe con pendenza lieve ed a zone per la sosta delle autovetture.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 665, Qualità Seminativo arborato Cl 3, Red. Dom. 5,04 € Ag. 2,72 €

Confina con distacco con Via Casa Molinara (a NORD), le particelle N° 663 e 511 (ad EST), la particella N° 723 (ad OVEST), la particella N° 512 (SUD, trattasi del BENE N° 5), il fabbricato posto al suo interno e distinto dalla P.lla 666 (BENE N° 1); salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 3 - POSTO AUTO, AUTORIMESSA ubicato nel Comune di Palestrina (RM), Via Casamolinara n. .19 (Catastalmente VIA CASAMOLINARA n. 13; Piano T).

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, riguarda la porzione più piccola del secondo edificio, quello denominato "FABBRICATO B" di dimensioni inferiori, che si sviluppa unicamente lungo il Piano Terra, composto sia dal suddetto BENE sia dal BENE N° 4; la superfice che costituisce l'immobile in oggetto è stata impropriamente suddivisa in due ambienti distinti che hanno assunto una destinazione d'uso di tipo residenziale; i due vani presenti sono inoltre apparsi tra loro comunicati ed interconnessi agli ambienti che costituiscono la consistenza

del BENE N° 4 (*anch'essi adibiti ad uso residenziale*). La superficie complessiva (*Consistenza: 17,00 m², Superficie Catastale: 17,00 m²*) si articola unicamente lungo il Piano Terra, raggiungibile mediante l'attraversamento di qualche gradino. L'unità non è provvista di un ingresso indipendente ma l'accesso avviene da uno dei vani che compongono il BENE N° 4, al quale risulta impropriamente "fuso" e materialmente accorpato. Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, di forma rettangolare, composto da N° 2 distinti ambienti separati da un tramezzo e destinati rispettivamente a bagno ed a camera da letto. Il manufatto versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso ma necessita di interventi edili volti al ripristino della condizione autorizzata (*dovrà essere ripristinata la condizione autorizzata, mediante la trasformazione degli ambienti da abitazione a magazzino).* La categoria catastale assegnata C/6 non è conforme alla destinazione autorizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria del 1997, dove la superficie veniva destinata a magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati Foglio 5 P.lla 667 Sub 1, Cat. C/6, Cl 7, Cons 17 m², Sup. Cat. 17 m², Rendita 77,26 €

Confina con distacco con la particella di terreno N° 665 per tre lati (NORD/OVEST/SUD), con il cespite ad uso magazzino (EST, trattasi del BENE N° 4); salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 4 - LOCALE DI DEPOSITO, MAGAZZINO ubicato nel Comune di Palestrina (Rm), Via Casamolinara n. 19; (Catastalmente VIA CASAMOLINARA n. 13; Piano T).

Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, riguarda la porzione più grande del secondo edificio, quello denominato "FABBRICATO B" di dimensioni inferiori, che si sviluppa unicamente lungo il Piano Terra, composto sia dal suddetto BENE sia dal BENE N° 3; la superfice che costituisce l'immobile in oggetto è stata impropriamente suddivisa in ambienti distinti che hanno assunto una destinazione d'uso di tipo residenziale, gli stessi sono inoltre apparsi tra loro comunicati ed interconnessi ai vani che costituiscono la consistenza del BENE N° 3 (*anch'essi adibiti ad uso residenziale*); completa la consistenza del suddetto bene il volume che caratterizza la porzione posta nel sottotetto (*non graficizzata all'interno della Planimetria Catastale)*. La superficie complessiva (*Consistenza: 46,00,00 m², Superficie Catastale: 60,00 m²*) si articola unicamente lungo il Piano Terra, raggiungibile mediante l'attraversamento prima di qualche gradino che conduce al portico impropriamente realizzato e poi al protone d'ingresso. L'unità in oggetto è stata impropriamente "fusa" con la consistenza del BENE N° 3, a costituire un unico appartamento.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio di forma rettangolare, composto da N° 2 distinti ambienti, separati tra loro da un tramezzo

e da un disimpegno; destinati rispettivamente a soggiorno con angolo cottura ed a camera da letto. Il manufatto versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso ma necessita di interventi edili volti al ripristino della condizione autorizzata (*dovrà essere ripristinata la condizione autorizzata, mediante la trasformazione degli ambienti da abitazione a magazzino).* Completano la consistenza del suddetto bene il piccolo ripostiglio di circa 9,00 mq, posto in aderenza ed accessibile dall'esterno ed una struttura in muratura di circa 7,00 mq, in parte rimossa ma autorizzata, nella Concessione Edilizia in Sanatoria del 1997, a pollaio.

Identificato al catasto Fabbricati - (Foglio 5 P.lla 667 Sub 2, Cat. C/2, Cl 8, Cons 46 m².
Confina con distacco con la particella di terreno N° 665 per tre lati (EST, NORD e parte OVEST), con il cespite ad uso autorimessa restante parte ad OVEST, trattasi del BENE N° 3), la particella di terreno N° 512 (SUD, trattasi del BENE N° 5); salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 5 – **TERRENO:** trattasi di una superficie di terreno che si estende per circa 1.233,00 mq, con una destinazione d'uso prettamente "agricola", la presenza di alberi da frutta, una caratterizzazione della superficie composta in parte da pavimentazioni (*nella porzione a confine con il BENE N° 2*), una fertilità buona, una conformazione piuttosto regolare, un andamento altimetrico quasi totalmente pianeggiante, una forma di tipo trapezoidale, un accesso indiretto rispetto alla strada, un'estensione media ed un'ubicazione periferica. Il raggiungimento del terreno avviene mediante l'attraversamento della corte distinta dalla particella 665 (*BENE N° 2*) ad esso direttamente confinate; l'assenza di elementi divisori certi non consente di individuare l'esatto confine che separa il limite di una e quello dell'altro. Il perimetro, che ne delimita l'estensione per i rimanenti N° 3 lati, risulta individuato per gran parte da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno e da muri di altezza ridotta. Si rileva la presenza di un pollaio in legno e di una fossa biologica, realizzati nella parte centrale del bene. La superficie è attraversata da componenti impiantistiche che raggiungono i due fabbricati presenti e riguardano tubazioni, cavi, serbatoi, vasche e pozzetti di raccordo.
Identificato al catasto Terreni – al Foglio 5 P.lla 512, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Red. Dom. 8,28 € Red. Ag. 4,48). Fg. 5, Part. 665, Qualità Seminativo arborato, Graffato No
CONFINI: distacco con la particella 665 ed un lato del magazzino (NORD, trattasi dei BENI N° 2 e N° 4), le particelle N° 511 (EST), la particella N° 723 (OVEST), altro foglio catastale (SUD); salvo altri e più precisi confini.

REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

-

Concessione Edilizia in sanatoria N° 1777 del 16.04.1997 Pratica N° 699.86 per i lavori riguardanti un'abitazione civile ed un magazzino distinti dalle particelle 666 e 667 e situati in Località CASA MOLINARA.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Prot. N° 20336 del 06.12.2019 per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni (*demolizione di N° 2 tramezzi al Piano Terra e realizzazione di un locale studio al Piano Primo*) relativi al solo immobile distinto dalla Particella 666 (FABBRICATO "A").

DIFFORMITA' TECNICHE/URBANISTICHE RISCONTRATE PER IL "**FABBRICATO A":**

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo della C.I.L.A. del 2019 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultimo differisce per i seguenti motivi:

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI POSTA AI PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO (*P.lla 666 sub 501*), presenta:

- Una diversa destinazione d'uso e conformazione degli ambienti interni.
- Una diversa posizione, dimensione e numero dei vani murari interni ed esterni.
- Una diversa conformazione del disimpegno.
- La trasformazione del portico esistente in locale annesso all'appartamento (*a Nord*) con conseguenziale spostamento in avanti della porta d'ingresso (*aumento della superficie residenziale*).
- La realizzazione di un portico in legno, di circa 28,00 mq, posto in aderenza al prospetto posteriore (*a Sud*) con conseguenziale rimozione del vano che ospitava l'ingresso secondario.
- La rimozione della scala di collegamento tra il Piano Primo ed il Piano Secondo.

DIFFORMITA' TECNICHE/URBANISTICHE RISCONTRATE PER IL **"FABBRICATO B":**

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo della C.I.L.A. del 2019 e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultimo differisce per i seguenti motivi:

BENE N° 3 - AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRA (*P.lla 667 sub 1*), presenta:

- Una diversa destinazione d'uso e conformazione degli ambienti interni.
- Una diversa posizione, dimensione e numero dei vani murari interni ed esterni.
- Una diversa conformazione planivolumetrica.
- Sprovvisto di ingresso autonomo.
- Il cespite risulta assentito a magazzino, catastalmente censito come autorimessa ed impropriamente trasformato in ambienti ad uso residenziale.
- Il vano autorizzato risulta diviso in due porzioni e gli ambienti generati sono apparsi adibiti a bagno e camera da letto.

BENE N° 4 - MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA (*P.lla 667 sub 2*), presenta:

- Una diversa destinazione d'uso e conformazione degli ambienti interni.
- Una diversa posizione, dimensione e numero dei vani murari interni ed esterni.
- Una diversa conformazione planivolumetrica.
- Risulta provvisto di un portico, realizzato in prossimità dell'ingresso.
- Il cespite risulta assentito a magazzino ma è apparso impropriamente trasformato in ambienti ad uso residenziale.
- Il vano autorizzato come magazzino risulta diviso in due porzioni e gli ambienti generati sono apparsi adibiti a soggiorno con angolo cottura, disimpegno e camera da letto.
- La porzione di fabbricato è accessibile, mediante gradini, dalla parte opposta rispetto all'originario ingresso.
- Il vano destinato a pollaio è risultato in parte demolito.

È stato reperito il solo certificato energetico del BENE N° 1 (*APE*).
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
Non è stato reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità.
È stato reperito il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture datato 1991.
Non è stata reperita la Comunicazione di fine lavori relativa alla C.I.L.A. Prot. N° 20336 del 06.12.2019 presentata per lavori relativi al solo BENE N° 1.
La Costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Formalità pregiudizievoli (non cancellabili): nessuna che non potrà essere oggetto di cancellazione.

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati con la propria famiglia

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale dell'esperto estimatore depositato in atti a firma Arch. Antonello Amicone a cui integralmente ci si riporta e che si intende conosciuta ed accettata da tutti coloro che parteciperanno alla vendita