# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
## Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari

**G.E. Dott. Francesco Lupia**

**Procedura Esecutiva n. R.G.E. 200/2025**

**Custode Giudiziario I.V.G. di Roma s.r.l. - Tel. 06 8375 1500**

**Mail *immobiliare@ivgroma.it***

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I ESPERIMENTO**

Il Rag. Patrizia Frangella, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 28.09.2026

**AVVISA CHE**

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico Srl e tramite il suo portale www.fallcoaste.it il giorno 04 febbraio 2027, alle ore 10:00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

## LOTTO 1

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su appartamento sito in San Polo dei Cavalieri (RM) località Valle Mela, Via Valle Pantana n. 34 (n. civico rilevato in situ). Posto all'interno di un fabbricato articolato su due piani fuori terra e composto complessivamente da n. 3 appartamenti. L'accesso carrabile all'immobile avviene da Via Valle Pantana n. 34 mediante una strada privata realizzata su terreno di altra proprietà, identificato catastalmente dalla particella 135, sulla quale risulta regolarmente costituita, mediante atto notarile, una servitù di passaggio posto su due livelli. L'appartamento è posto su due livelli, al piano terra è formato da soggiorno/cucina, bagno, intercapedine e scala di collegamento, il piano primo è composto da tre camere da letto, disimpegno, bagno, 2

balconi e un terrazzo, l'appartamento è dotato di corte esclusiva per un totale di mq. 233, di cui mq. 78 risultano posti a quota del piano terra dell'unità immobiliare, mentre la restante porzione presenta andamento scosceso. L'appartamento è formato da una superficie utile netta al piano terra di mq .28,67 e al piano primo di mq. 54,52; per una superficie complessiva lorda di mq. 113,70, oltre i 2 balconi che sommano una superficie di mq. 19,10, oltre il terrazzo di mq. 37,80, e la corte esclusiva totale di 233 mq. Il calcolo della consistenza della superficie commerciale è pari a mq.143,58. L'accesso pedonale all'appartamento avviene dal piazzale esterno attraverso una scala e un vialetto pedonale, anch'esso costituito con regolare servitù di passaggio costituita mediante atto notarile.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Polo dei Cavalieri (RM) al foglio n. 8, part. 561, sub 3, cat. A/2.

Confina con appartamento sub 1, appartamento sub 2, distacco verso particella 408, area urbana sub 4, salvo altri.

Costruito in assenza di concessione edilizia. Presentata domanda di sanatoria in seguito alla quale il comune di San Polo dei Cavalieri ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 18.06.2002. per le successive ulteriori opere abusive di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, è stata presentata domanda di sanatoria al comune di San Polo dei Cavalieri in data 10.12.2004 prot. n. 7252 e successiva istanza di rettifica in data 20.12.2005, prot. n. 5982. In data 26.09.2018, prot. n. 6368, l'Ufficio Tecnico Comunale ha risposto all'istanza di rettifica in modo negativo ma senza precludere la possibilità di presentare successivamente eventuale documentazione tecnica integrativa necessaria per il completamento della pratica.

Ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, è stato richiesto alla "Regione Lazio – Area Decentrata LL.PP." il nulla-osta relativo al vincolo sismico, con istanza del 4/11/2005, prot.59630 ed è stata fatta inoltre richiesta all'Amministrazione Provinciale di Roma - Dipartimento I Servizio 2° - Servizio Geologico Difesa del Suolo" del nulla-osta relativo al vincolo idrogeologico con istanza del 24/10/2005, prot. 6036.

La concessione edilizia non è stata ancora rilasciata in quanto la pratica di condono edilizio deve essere completata con la presentazione dei necessari documenti integrativi.

All'interno della corte è presente un piccolo manufatto realizzato in muratura e lamiera, per uso ripostiglio delle dimensioni di m. 1,75x1,75 alto circa 2,40, che dovrà essere rimosso non risultando regolare.

Nel suo complesso, l'edificio presenta condizioni manutentive esterne pressoché sufficienti.

Evidenziando la necessità di interventi di manutenzione. L'unità immobiliare, limitatamente agli ambienti interni, si presenta invece in buone condizioni di uso e manutenzione, risultando complessivamente idonea all'utilizzo abitativo, fatto salvo il normale adeguamento e mantenimento delle opere e degli impianti.

Formalità pregiudizievoli:

- a carico dell'immobile grava servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a favore dell'appartamento censito al NCEU del comune di San Polo dei Cavalieri, foglio 8, part. 561, sub 1, costituita con atto del notaio Giovanni Vicini del 17.11.2005, rep. 206745/18110, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 22.11.2005 al n. 44466 di formalità;

- a favore dell'immobile, grava servitù di passaggio, pedonale e carrabile, costituita con atto del notaio Giovanni Vicini del 23/12/2005, rep. 207127/18240, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/12/2005 al n. 49389 di formalità, gravante sul contiguo compendio immobiliare in San Polo dei Cavalieri, località Valle Mela, Via Valle Pantana s.n.c., costituito da appezzamento di terreno con sovrastante appartamento, il tutto a confine con particelle 406, 408, 112 e 111 del foglio 8, salvo altri; censito:

- nel N.C.T. del Comune di San Polo dei Cavalieri al foglio 8, particella 135, frutteto di 2, are 11.48;

- e nel N.C.E.U. del Comune di San Polo dei Cavalieri al foglio 8, particella 561 subalterni 2 e 4.

Stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale

**al valore d'asta di Euro 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00)**

**offerta minima Euro 69.525,00 (sessantanovemilacinquecentoventicinque/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
**Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**

## D E T E R M I N A

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

## [A]
## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:
   - le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, sottoscritte con firma digitale dell'offerente o 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 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 nell'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 delle clausole di irresolubilità di cui ai punti precedenti, quest'ultima contenete l'espressa rinunzia all'azione di evizione, anche nelle forme dell'opposizione ex art.617 cpc, salvo il diritto al risarcimento dei danni e nei confronti dell'esecutato;

g) l'indirizzo previsto all'art. 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;
- 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 "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;

- all'offerta devono essere allegati il certificato di stato civile e l'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

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 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;

6. 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 punto n. 12 dell'ordinanza), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. 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, andrà inviata alla Cancelleria a mezzo email che provvederà alla restituzione, sollecitando l'istituto di credito.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. 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;

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo 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 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 dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno 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 la maggior diffusione degli annunci e la completezza e 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.

## 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.
È 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 prospettiva funzionale, dopo il trasferimento risulti definitivamente inidoneo all'assolvimento della destinazione d'uso

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. 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).

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.

j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

**A V V E R T E**

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito

delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso 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.

Fonte Nuova, lì 23 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
*Patrizia Frangella*