

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**UFFICIO SUCCESSIONI – SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE****EREDITÀ GIACENTE DI SCHEGGI ROSA - R.G.N. 17880/2017****GIUDICE: DOTT.SSA GAGLIARDI****CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE: AVV. LUCIANA FORTE**

**V AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il Curatore, Avv. Luciana Forte, avvalendosi di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. per l'organizzazione e la gestione della vendita dei beni immobili di seguito indicati

Premesso

che in conformità all'autorizzazione del Tribunale di Roma emessa in data 24.10.2024, è opportuno procedere alla vendita di beni immobili, mediante asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dell'immobile di seguito individuato.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il **giorno 9.10.2025 alle ore 11** si procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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, 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.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN
LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".****Lotto unico**

Piena proprietà di appartamento sito in Castiglion d'Orcia (SI), Via San Giovanni n. 28 (catastalmente identificato con il n. 22), posto al piano terra e primo, con piccola corte esterna, composto al piano terra da ingresso con le scale che conducono al piano superiore, cucina con camino, soggiorno e ripostiglio nel sottoscale; al primo piano è composto da un disimpegno, due camere, una delle quali con soppalco, ed un bagno. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion d'Orcia al foglio 47, particella 477, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, vani, rendita catastale € 255,65. Libero.

Dalla planimetria catastale la corte graffiata non è graficizzata, come invece è presente nell'estratto di mappa, nonché nell'atto di compravendita; la porta di ingresso

all'abitazione è situata sulla corte dell'attigua particella 467 di altra proprietà. Sarà quindi onere dell'aggiudicatario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile è stato edificato prima del febbraio 1942, quindi l'immobile risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.

Formalità pregiudizievoli: ipoteca giudiziale iscritta in data 11.2.2011 al n. 629/144 di formalità.

Per ogni ulteriore indicazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 43.008,00 (euro quarantatremilaotto/00)

Cauzione: pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto** (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Visite: per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e-mail visite@astegiudiziarie.it.

Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

a) La vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli. La vendita sarà a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo). Si procederà senza incanto, previo esame delle domande che saranno pervenute, secondo quanto di seguito descritto. L'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dare luogo a risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo anche in deroga all'art. 1494 c.c., essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennità nei confronti della Curatela e/o del Curatore.

b) La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali; gli aggiudicatari, ove necessario, sono tenuti ad effettuare a propria cura e spese, le eventuali regolarizzazioni catastali o gli eventuali lavori di ripristino per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali; la Curatela ed il Curatore non garantiscono la regolarità urbanistico-edilizia dei cespiti compravenduti.

c) La proprietà degli immobili verrà trasferita all'aggiudicatario per atto notarile; l'atto sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'aggiudicatario; **il Notaio dovrà avere lo studio a Roma.**

d) L'immobile viene venduto gravato da iscrizione ipotecaria che, a seguito della disponibilità del creditore ipotecario ad acconsentire alla cancellazione ai fini della vendita ed a seguito di aggiudicazione, sarà cancellata a cura dell'aggiudicatario con spese vive a suo carico.

e) Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, nonché

delle condizioni generali della vendita.

f) Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it), entro le ore 11:00 del giorno 8.10.2025.

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, D.M. 32/2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione (si precisa che il relativo mancato versamento non

comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);

- dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 3 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile o verbale del C.d.A.);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il soggetto offerente è un cittadino extracomunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'offerta è presentata in forza di una procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.; comunque sarà versato dal soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in tempi brevi sul conto dell'Eredità Giacente presso il Tribunale di Roma, vincolato all'ordine del Giudice.

Il bonifico, con causale **“RGN 17880/17 lotto U versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica sopra indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Nell'ipotesi di presentazione di un'**unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo

favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di ventiquattro ore e quindi terminerà alle ore 11 del giorno 10.10.2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e degli onorari di asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo **120 giorni** dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto, al versamento del saldo prezzo ed il relativo versamento del saldo prezzo dovrà avvenire sul conto corrente dell'Eredità Giacente RGN 17880/17 – iban **IT76R0200805340000105149523** specificando nella causale del bonifico **“RGN 17880/17 lotto U saldo prezzo”**.

Il versamento degli oneri di asta dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - iban **IT47D0326822300052849400442** specificando nella causale del bonifico **“RGN 17880/17 lotto U onorari d'asta”**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione. Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita Aste Giudiziarie Inlinea Sp.A., sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato **“Onorari d'asta”**.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili.

3. PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it – www.reteste.it - idealista.it – casa.it - subito.it - unitamente alla relazione peritale.

4. VARIE

I termini indicati nel presente Avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per informazioni sulla procedura: Curatore Avv. Luciana Forte 0644245482

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: **0586/201480** dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00; email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Roma, 24.7.2025

Il Curatore

Avv. Luciana Forte

Luciana Forte