



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ASTE GIUDIZIARIE®
Sez. – Fallimentare –

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 10/2019

****Omissis*****



Giudice Delegato: Dr.ssa. Beatrice Ruperto

Liquidatore del Patrimonio: Dr. Marcello De Sanctis



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. Marcello DE SANCTIS, in qualità di Liquidatore del Patrimonio della procedura in epigrafe



AVVISA CHE

presso il proprio studio, sito in Tivoli, Viale Trieste, 24 - **il giorno 19.02.2026, alle ore 16,00,**
dinanzi a sé, avrà luogo la



VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

LOTTO 1



Piena proprietà di un a Porzione di villino bifamiliare, sito nel Comune di Rignano Flaminio (RM), località “Punta Verde” civico 52 di Via delle Azalee, Anello “A”, distinta con il numero interno uno del lotto 16, distinta nel catasto fabbricati del Comune di Rignano Flaminio al foglio 22 particelle: 1335 sub 1, zona censuaria unica categoria A/7, classe 3°, consistenza vani 4,5 rendita Euro 813,42, località Punta Verde snc, piano T-1-S1, interno 1 lotto 16; graffata con la particella 1336 sub 1, composta al piano primo sottostrada di locale uso cantina, al piano terreno di soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e portico a livello con annessa corte



di pertinenza esclusiva, al piano primo, di locale soffitta. I piani collegati tra loro da una scala interna:

L'Immobile confina con strada consortile, con porzione del villino bifamiliare interno 2 del lotto 16 e con proprietà "Gabry costruzioni Srl" o aventi causa.

Sono presenti difformità delle quali si è tenuto conto nella valutazione del bene il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Stato di occupazione: LIBERO AL ROGITO.



**Valore d'asta di Euro 117.700,00 (centodiciassettemilasettecento/00);
Offerta minima euro 88.275,00 (ottantottomiladuecentosettantacinque/00)**

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 4.000,00** (quattromila/00).

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 16,00.

DETERMINA

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



DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria dello studio del Liquidatore del Patrimonio entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo



stato civile, un valido indirizzo di p.e.c. e un 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (giorni) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "PROC. LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 10/2019 TRIB. TIVOLI" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

4) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che

il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; la cauzione sarà immediatamente restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario;

6) TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo deve produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

7) TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE: il trasferimento degli immobili avverrà mediante atto notarile redatto da un Notaio incaricato dal Liquidatore. Le spese, gli oneri e i compensi di trasferimento saranno a carico della parte acquirente. Troveranno applicazione ove non incompatibili con il presente bando le disposizioni processuali civili e fallimentari ivi compreso l'art. 107 L.F..

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE 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 ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, 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'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 notaio mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al notaio,



l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione dell'atto sottoscritto per la trascrizione, il notaio presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Nell'atto sarà inserita 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, è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al notaio, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. 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 al notaio anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le imposte di cancellazione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili, a seguito di ordinanza emessa dal Giudice delegato successivamente al rogito ai sensi dell'art. 108, 2° comma L.F., saranno a carico della procedura concorsuale, salva la facoltà per la parte acquirente di procedere prima di tale termine a propria cura e spese.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese per il trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
5. l'atto di trasferimento verrà eseguito solo all'esito del regolare versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento e la presentazione della dichiarazione ex art. 22 d.lgs 21

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura sulla base del decreto emesso dal giudice ai sensi dell'art. 182 l.f.;
- e) che sarà possibile la visione del bene previa richiesta di visita indirizzata al liquidatore del Patrimonio;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima ed alla descrizione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul PVP e sul sito internet

- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni potranno essere acquisite mediante richiesta scritta al Liquidatore del Patrimonio all'indirizzo lp102019.tivoli@pec-gestorecrisi.it (riceve solo messaggi PEC), ovvero all'indirizzo di posta ordinaria studiomdesanctis@gmail.com.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Tivoli, 03.12.2025



Il Liquidatore del Patrimonio

Dr. Marcello De Sanctis

Aste Giudiziarie

