



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

G.E. Dott. Francesco lupia

PROCEDURA ESECUTIVA N. 257 R.G.E. 2022

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA E TIVOLI SRL

TEL.0689569801 EMAIL: IMMOBILIARE@IVGROMA.IT

PEC: IVGROMA@ASSOCIAZIONEIVG.LEGALMAIL.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO IN RINNOVAZIONE

L'Avv. Paola Tafani, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 28.02.2024 e successiva proroga data 25.11.2025

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 16 marzo 2026 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 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) - Via Costanzo Ciano snc (nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 34 di Via Costanzo Ciano mentre l'accesso allo stesso avviene da un ingresso sul quale non è apposto alcun numero), piano T

L'unità immobiliare consiste in una Cantina identificata al **catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 614, Sub. 3, Categoria C2**

Il bene assoggettato a pignoramento fa parte di un edificio di più ampie dimensioni costruito con struttura portante in muratura di pietrame. Il locale, destinato a cantina, è ubicato nel centro storico di Ciciliano, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale. L'accesso al bene assoggettato a pignoramento avviene da Via Costanzo Ciano, strada dipartentesi da Via Salita di Corte e non accessibile ai mezzi destinati al trasporto. Un portone in legno ad unica anta introduce all'interno del



locale cantina, composto da un unico vano di forma pressochè rettangolare di superficie utile pari a 7,64 mq.

Il bene pignorato è privo di qualsivoglia finitura e di impianti.

Confina a sud e ad est con Via Costanzo Ciano, a nord e ad ovest con altre unità immobiliari ricadenti all'interno della medesima particella catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Non si rileva altresì l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Il bene pignorato non risulta avere parti in comune con altri immobili.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona A "centro storico", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area sottoposta a vincolo paesaggistico

Ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 e a vincolo sismico.

Non vi sono formalità pregiudizievoli oltre a quelle che saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura.

Stato di occupazione: nella disponibilità dai debitori eseguiti

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

al valore d'asta di Euro 3.460,00 (tremilaquattrocentosessantaeuro/00)

offerta minima Euro 2.600,00 (duemilaseicentoeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 140,00 (centoquarantaeuro/00)

LOTTO 2

Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone, n. 4, piano 2

L'unità immobiliare consiste in un Appartamento identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 4, Categoria A2**

Il bene pignorato è ubicato al secondo ed ultimo piano dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore da cui hanno accesso altre due unità immobiliari al piano primo. L'appartamento, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 98,19 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 6,56 mq, bagno di superficie utile pari a 6,79 mq, dispensa/lavanderia di superficie utile pari a 7,59 mq, soggiorno di superficie utile pari a 36,16 mq, camera di superficie utile pari a 7,05 mq, camera di superficie utile pari a 14,48 mq e cucina di superficie utile pari a 19,56 mq. Completano l'appartamento un balcone di 4,93 mq con affaccio su Viale Conte Roncone e due terrazzi a livello di superficie complessiva pari a mq 92 circa

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio

Confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone e con vano scala comune, ad ovest con distacco da fabbricato civico 6 di Viale Conte Roncone e ad est con distacco su Via della Calzetta.

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591864 e risulta non conforme allo stato dei luoghi ovvero:

- chiusura dall'interno di una finestra nel vano adibito a bagno (la planimetria catastale riporta una seconda finestra non più esistente);
- mutamento di destinazione d'uso dei vani dell'abitazione. La cucina evidenziata nella planimetria catastale è infatti adibita a dispensa/lavanderia, mentre la veranda è adibita a cucina;
- irregolarità geometrica dell'ambiente adibito a ingresso che si presenta più ampio rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale e allo stato attuale occupa una porzione di superficie ricadente all'interno della proiezione orizzontale del vano scala comune.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Sussiste una servitù di fognatura comunale gravante sul terreno su cui sorge l'immobile, nonché una servitù reciproca di passaggio

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione è stata edificata in virtù di **Licenza Edilizia prot. n. 1082 pratica n. 125 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 31/07/1973** (“costruzione di piano attico ad edificio già esistente”).

Il suddetto titolo abilitativo è sprovvisto di elaborato grafico di progetto (perché mai presentato oppure irreperibile).

Per la realizzazione di un vano ad uso cucina in ampliamento rispetto alla sagoma preesistente, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. 1791 in data 31/07/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: ampliamento abitazione per realizzazione di un vano ad uso cucina).

Il Comune di Ciciliano ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, per un importo complessivo pari ad € 1.821,62 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Si precisa che l'importo suddetto non comprende gli ulteriori interessi maturati, né le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00

Lo stato di fatto del bene risulta non conforme al rilievo planimetrico su base catastale

Sono state evidenziate difformità:

3. nella distribuzione degli spazi interni;
4. nell'aumento di superficie utile abitabile mediante la chiusura di una porzione di superficie ricadente all'interno della proiezione orizzontale del vano scala, tale difformità non sanabile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, nonché in zona sottoposta a vincolo sismico.

Non vi sono formalità pregiudizievoli oltre a quelle che saranno oggetto di cancellazione a

cura della procedura.

Stato di occupazione: nella disponibilità dai debitori eseguiti

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

al valore d'asta di Euro 93.700,00 (novantatremilasettcentoeuro/00)

offerta minima Euro 70.300,00 (settantamilatrecentoeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 3.800,00 (tremilaottocentoeuro/00)

LOTTO 3 (beni nn. 1, 2A, 2B e 3)

1) Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) -

Viale Conte Roncone , snc, interno B, piano S1

L'unità immobiliare consiste in una Appartamento identificato al **catasto Fabbricati - Fg.**

4, Part. 317, Sub. 506, Categoria A2

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato

L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 61,12 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 1,85 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 32,72 mq, disimpegno di superficie utile pari a 4,67 mq, bagno di superficie utile pari a 3,15 mq, camera di superficie utile pari a 11,48 mq e ripostiglio di superficie utile pari a 7,25 mq.

L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano installati e funzionanti mentre l'impianto di riscaldamento, pur essendo presente, non risulta attivo a causa della mancata installazione del generatore di calore. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da scaldacqua elettrico installato nel bagno

Confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone, ad est con distacco su Via della Calzetta e a nord con strada privata asfaltata.

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591864 e risulta non conforme allo stato dei luoghi ovvero è stata rilevata difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone

mentre l'accesso allo stesso avviene da un ingresso sul quale non è apposto alcun numero.
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Sussiste una servitù di fognatura comunale gravante sul terreno su cui sorge l'immobile, nonché una servitù reciproca di passaggio

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione è oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. 670 in data 29/03/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: cambio di destinazione d'uso da locale artigianale ad abitazione).

Il Comune di Ciciliano ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, per un importo complessivo pari ad € 4.654,34 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Si precisa che l'importo suddetto non comprende gli ulteriori interessi maturati, né le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00

Lo stato di fatto del bene risulta non conforme al rilievo planimetrico su base catastale

Sono state evidenziate difformità:

5. nella distribuzione degli spazi interni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, nonché in zona sottoposta a vincolo sismico.

2A) Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM)

- Viale Conte Roncone , n. 2

L'unità immobiliare consiste in un deposito identificato al **catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 317, Sub. 502, Categoria C2**

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 2 di Viale Conte Roncone, attraverso

una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto.

Il deposito è formato da un vano di forma rettangolare di superficie utile pari a 18,00 mq e altezza netta interna pari a 2,40 m, privo di qualsivoglia finitura e di impianti.

Confina a sud con terrapieno, ad ovest con il sub 503 e ad est con corte esterna non censita in catasto (corte da cui avviene l'accesso al bene).

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591617 e risulta non conforme allo stato dei luoghi.

Risultano le seguenti difformità:

1. altezza interna;
2. difformità che incidono sull'aspetto esteriore del bene, non sanabili;
3. mancata rappresentazione nella planimetria catastale di un vano finestra

Si evidenzia un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene dal civico 2

2B) Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM)

- Viale Conte Roncone , snc, piano S1

L'unità immobiliare consiste in un magazzino identificato al **catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 317, Sub. 503, Categoria C2**

Il bene pignorato è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una rampa di scale esterna che dalla strada pubblica introduce in una corte non censita in catasto. Una porta in metallo, ai piedi della rampa di scale, immette all'interno del bene in oggetto avente superficie utile complessiva pari a 32,84 mq e composto da due vani di superficie pari a circa 13 mq ciascuno e un servizio igienico in corso di realizzazione, posto in fondo all'unità immobiliare, di superficie utile pari a circa 7 mq.

E' presente la predisposizione di impianti per una cucina all'interno del vano di ingresso, alla presenza di un camino, di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria e dalla predisposizione di impianto elettrico e idrico-sanitario nel bagno per uso residenziale.

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591617 e risulta non conforme allo stato dei luoghi.

Risultano le seguenti difformità:

- l'altezza interna;
- diversa distribuzione degli spazi interni, non sanabile.

E' presente un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da un ingresso pedonale sul quale non è apposto alcun numero.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale. Confina a sud con terrapieno, ad ovest con corte esterna non censita in catasto (corte da cui avviene l'accesso al bene) e ad est con il bene n. 4 - sub 502

REGOLARITA' EDILIZIA

Il deposito e il magazzino sono oggetto di **domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a **destinazione artigianale – falegnameria**) e costituiscono ciascuno una porzione del locale a destinazione artigianale abusivamente realizzato in assenza della licenza edilizia o concessione tra l'anno 1977 e l'anno 1983.

Il mutamento di destinazione d'uso in magazzino/locale di deposito è stata eseguita senza alcun titolo in catasto.

La destinazione d'uso dei beni 2Ae 2B è quella che risulta dalla domanda di concessione in sanatoria prot. 2192 in data 25/09/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione di locale interrato a destinazione artigianale - falegnameria), a nulla rilevando il mutamento di destinazione d'uso in deposito/magazzino eseguito senza alcun titolo in catasto.

Il deposito e il magazzino derivano dal frazionamento di un locale di più ampia consistenza esistente alla data di presentazione della domanda di condono prot. 2192 del 25/09/1986 (frazionamento dei locali eseguito senza alcun titolo in catasto).

Il Comune di Ciciliano ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, per un importo complessivo pari ad € 1.603,92 che saranno pertanto detratti dal valore di stima.

Si precisa che l'importo suddetto non comprende gli ulteriori interessi maturati, né le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00

Lo stato di fatto dei beni risulta non conforme al rilievo planimetrico su base catastale

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, nonché in zona sottoposta a vincolo sismico.

3) Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone , snc

L'unità immobiliare consiste in un negozio identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 507, Categoria C1**

E' ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dalla strada privata asfaltata sul lato nord del fabbricato. Il bene in oggetto dispone inoltre di un accesso secondario dalla corte esterna non censita in catasto con ingrosso da Viale Conte Roncone, da cui avviene anche l'accesso principale al bene n. 5 (sub 503).

Il locale, edificato a confine con la particella 319 ha una superficie utile complessiva pari a 49,64 mq e si compone di un locale di superficie utile pari a 47,39 mq con annesso servizio igienico di superficie utile pari a 2,25 mq.

Risultano installati l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario oltre a due macchine per la climatizzazione degli ambienti

Confina a nord con strada privata asfaltata, ad ovest con distacco verso particella 319, ad est con altra unità immobiliare e a sud con corte esterna non censita in catasto (corte con ingresso da Viale Conte Roncone, da cui avviene l'accesso secondario al bene in oggetto e l'accesso principale al bene n. 5 – sub 503).

Non vi è corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti risulta non conforme allo stato dei luoghi per differente altezza interna.

Vi è un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze

catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da una serranda sulla quale non è apposto alcun numero.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il negozio è oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione garage in Viale Conte Roncone).

L'unità immobiliare in oggetto è stata infatti abusivamente realizzata in assenza della licenza edilizia o concessione nell'anno 1974

La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è quella che risulta dalla domanda di concessione in sanatoria prot. 669 in data 29/03/1986 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (descrizione abuso: realizzazione garage in Viale Conte Roncone), a nulla rilevando il mutamento di destinazione d'uso in negozio eseguito senza alcun titolo in catasto.

Il Comune di Ciciliano ha richiesto la presentazione di documentazione integrativa oltre al versamento del conguaglio dell'oblazione, dei diritti di segreteria e dei diritti per il rilascio della concessione in sanatoria, per un importo complessivo pari ad € 988,04. Le somme dovute a titolo di oneri concessori, non ancora comunicati dall'ufficio condono, sono stimabili in € 1.200,00 comprensivi di interessi legali, in ragione d'anno, con decorrenza dalla data di presentazione dell'istanza di condono edilizio. I suddetti importi saranno pertanto detratti dal valore di stima. Saranno inoltre detratte dal valore di stima le spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, stimabili in € 1.500,00.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Sussiste una servitù di fognatura comunale gravante sul terreno su cui sorge l'immobile, nonchè una servitù reciproca di passaggio

Non vi sono formalità pregiudizievoli oltre a quelle che saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura.

Stato di occupazione: nella disponibilità dai debitori eseguiti

DESCRIZIONE CORTI ESTERNE RICOMPRESSE NEL LOTTO 3

Tra i beni inclusi nel lotto 3 sono ricomprese anche due aree esterne, non ancora identificate al catasto fabbricati e precisamente:

- corte esterna con accesso dal civico 2 di Viale Conte Roncone, compresa tra la via

suddetta e Via della Calzetta, che circonda su due lati l'abitazione distinta in catasto con il sub 506 e dalla quale è accessibile il locale di deposito distinto in catasto con il sub 502;

- corte esterna con accesso da Viale Conte Roncone snc, dalla quale è accessibile il locale magazzino distinto in catasto con il sub 503 e dalla quale è inoltre possibile accedere al negozio distinto in catasto con il sub 507 (che su di essa dispone di un ingresso secondario).

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

al valore d'asta di Euro 86.000,00 (ottantaseimilaeuro/00)
offerta minima Euro 64.500,00 (sessantaquattromilacinquecentoeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquantaeuro/00)

LOTTO 4

Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone, n. 4, piano 1, interno 1

L'unità immobiliare consiste in una Appartamento identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 317, Sub. 508, Categoria A2**

L'appartamento ubicato al piano primo int. 1 dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso un vano scala comune non dotato di ascensore.

L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 90,14 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso di superficie utile pari a 5,82 mq, piccolo servizio igienico di superficie utile pari a 1,73 mq, soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 36,86 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,42 mq, camera di superficie utile pari a 14,02 mq, camera di superficie utile pari a 11,22 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 5,84 mq e bagno di superficie utile pari a 7,23 mq. Completa l'appartamento un ampio balcone perimetrale di 35,33 mq

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti.

Il bene è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e le camere sono inoltre dotate di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti.

Confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone e con vano scala comune, ad ovest con altra unità immobiliare (appartamento int. 2) e ad est con distacco su Via della Calzetta.

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 09/08/2005 al prot. n. RM0591864 e risulta non conforme allo stato dei luoghi ovvero:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- errata rappresentazione grafica di due finestre sul prospetto dell'edificio verso Via della Calzetta (la linea tracciata nella mezzeria dell'infisso indica la presenza di una porta-finestra, mentre in realtà la finestra nel soggiorno e la finestra nella camera da letto non consentono l'uscita sul balcone)

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Sussiste una servitù di fognatura comunale gravante sul terreno su cui sorge l'immobile, nonché una servitù reciproca di passaggio

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione è stata edificata in virtù di **Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968.**

Sussiste difformità nel perimetro dell'unità immobiliare (per interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione), una diversa distribuzione degli spazi interni oltre a modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato.

Riguardo le **difformità nel perimetro dell'unità immobiliare** si evidenzia:

- la ridefinizione del perimetro dell'unità immobiliare per l'esecuzione di interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione al piano primo;

Riguardo la **diversa distribuzione degli spazi interni** si evidenzia:

- la ridistribuzione generalizzata degli ambienti interni

Riguardo le **modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia:

- la modifica generalizzata delle aperture verso l'esterno dell'unità immobiliare

Le opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione del fabbricato e precisamente dalla Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968, a parere dell'esperto stimatore sono sanabili con costi stimabili complessivamente in € 6.500,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, nonché in zona sottoposta a vincolo sismico.

Non vi sono formalità pregiudizievoli oltre a quelle che saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura.

Stato di occupazione: nella disponibilità dai debitori eseguiti

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

al valore d'asta di Euro 83.700,00 (ottantatremilasettecentoeuro/00)
offerta minima Euro 62.800,00 (sessantaduemilaottocentoeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.350,00 (tremilatrecentocinquantaeuro/00)

LOTTO 5

Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone , n. 4, piano T

L'unità immobiliare consiste in un negozio identificato al **catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 317, Sub. 504, Categoria C1**

Il negozio è ubicato al piano terra dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile dal civico 4 di Viale Conte Roncone, attraverso una corte comune pavimentata in lastrame di porfido da cui è anche possibile accedere al vano scala comune ai piani superiori dell'edificio. Il negozio in oggetto, destinato ad attività di ristorante/pizzeria, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 102,39 mq e si compone dei seguenti ambienti: area di somministrazione di superficie pari a 78,34 mq, cucina di superficie utile pari a 18,56 mq, ripostiglio di superficie utile pari a 1,67 mq, anti bagno di superficie utile pari a 1,78 mq e bagno di superficie utile pari a 2,04 mq.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento produzione di acqua calda sanitaria) risultano installati e funzionanti.

Confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone e vano scala, ad ovest con distacco verso altra proprietà (particella 319), ad est con il sub 505 e con vano scala.

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti risulta non conforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni, la mancata rappresentazione di una vetrina sul prospetto verso Viale Conte Roncone (chiusa dall'interno ma ancora esistente ed evidente dall'esterno del fabbricato) oltre ad un'errata rappresentazione grafica della geometria del servizio igienico.

Si evidenzia, inoltre, l'errata indicazione del Nord geografico nella planimetria catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il negozio è stato edificato in virtù di **Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968.**

Vi sono difformità nel perimetro dell'unità immobiliare (per interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione distinta in catasto con il sub 505), una diversa distribuzione degli spazi interni oltre a modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato.

Riguardo le **difformità nel perimetro dell'unità immobiliare** si evidenzia:

- la ridefinizione del perimetro dell'unità immobiliare per l'esecuzione di interventi di frazionamento e accorpamento con l'adiacente abitazione al piano terra distinta in catasto con il sub 505

Riguardo la **diversa distribuzione degli spazi interni** si evidenzia:

1. la ridistribuzione generalizzata degli ambienti interni dell'unità immobiliare che appaiono diffusamente variati rispetto alle previsioni progettuali di cui alla Licenza Edilizia n. 45 del 1968

Riguardo le **modifiche che incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato** si evidenzia:

2. la modifica del numero delle aperture verso l'esterno sul prospetto ovest e l'apertura di una nuova finestra sul prospetto nord.

Tali difformità, a parer dell'esperto stimatore, sono sanabili con costi di sanatoria di circa € 4.000,00

L'intervento di realizzazione della tettoia in legno di superficie pari a 32,34 mq antistante l'unità immobiliare in oggetto non è sanabile

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, nonché in zona sottoposta a vincolo sismico.

Non vi sono formalità pregiudizievoli oltre a quelle che saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura.

Stato di occupazione: nella disponibilità dai debitori eseguiti

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

al valore d'asta di Euro 85.550,00 (ottantacinquemilacinquecentocinquanta euro/00)
offerta minima Euro 64.200,00 (sessantaquattromiladuecento euro/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.400,00 (tremilaquattrocento euro/00)

LOTTO 6

Quota pari a 100/100 del diritto di intera proprietà su immobile sito in Ciciliano (RM) - Viale Conte Roncone, snc, interno A, piano T

L'unità immobiliare consiste in un appartamento identificato al **catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 317, Sub. 505, Categoria A2**

L'appartamento è ubicato al piano terra int. A dell'edificio sito in Viale Conte Roncone angolo Via della Calzetta, ed è accessibile da un cancello pedonale senza numero civico su Viale Conte Roncone, attraverso una corte esclusiva pavimentata. L'appartamento in oggetto, disposto su un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 66,21 mq e si compone dei seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a 25,82 mq, disimpegno di superficie utile pari a 8,62 mq, camera di superficie utile pari a 9,26 mq, camera di superficie utile pari a 15,95 mq e bagno di superficie utile pari a 6,56 mq. Completa l'appartamento una corte esclusiva pavimentata di superficie pari a 28,33 mq. Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno e da terminali di erogazione dell'energia termica in ghisa. Il soggiorno con annesso angolo di cottura e la camera da letto di più ampie dimensioni sono inoltre dotati di impianti per la climatizzazione estiva degli ambienti.

Confina a sud con distacco su Viale Conte Roncone, ad ovest con altra unità immobiliare (negozi sub 504) e vano scala, ad est con distacco su Via della Calzetta.

Non sussiste corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti risulta non conforme allo stato dei luoghi per la diversa altezza interna e la distribuzione degli spazi interni

Si evidenzia un'incoerenza relativamente all'indicazione del numero civico. Nelle risultanze catastali, il bene pignorato viene identificato al civico 4 di Viale Conte Roncone mentre l'accesso allo stesso avviene da un cancello pedonale sul quale non è apposto alcun numero.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento è stato ricavato per mutamento di destinazione d'uso del locale negozio edificato in virtù di **Licenza Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Ciciliano (RM) in data 30/08/1968.**

Dall'analisi della documentazione acquisita, risulta che la porzione di immobile in oggetto non è stata interessata da titoli abilitativi posteriori al rilascio della Licenza Edilizia n. 45 del 30/08/1968 e che pertanto il mutamento di destinazione d'uso da negozio ad abitazione sia stato eseguito in assenza di titolo abilitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso è stato attuato mediante la redistribuzione degli ambienti interni e la modifica dell'aspetto esteriore dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di aperture non previste nel titolo abilitativo originario sui prospetti est e nord.

Tali opere a parere dell'esperto stimatore sono sanabili ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 della L.R. n. 15/08, previa acquisizione di nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico e previo adeguamento della superficie finestrata apribile dell'ambiente adibito a soggiorno con annesso angolo cottura.

La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del titolo abilitativo, comporta il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione.

Resta fermo il pagamento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.

I costi per la sanatoria delle opere difformi dal titolo abilitativo sono stimabili complessivamente in € 8.000,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B sottozona B1 "completamento del centro urbano", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L'edificio è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021, in area non sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, nonché in zona sottoposta a vincolo sismico.

Non vi sono formalità pregiudizievoli oltre a quelle che saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura.

Stato di occupazione: nella disponibilità dai debitori eseguiti

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

al valore d'asta di Euro 55.430,00 (cinquantacinquemilaquattrocentotrentaeuro/00)
offerta minima Euro 41.600,00 (quarantunomilaseicentoeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.200,00 (duemiladuecentoeuro/00)

DETERMINA

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 del suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato munito di procura speciale o procura generale autentica da notaio, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate tramite PEC di altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

- 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in

documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Tivoli;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione ; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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);

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;
3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:
- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
 - procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
 - procura speciale o copia autentica della procura generale, (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera

- assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti di cui sopra, servirà copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
 - dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.
- N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

4. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico intestato al Tribunale di Tivoli sul conto corrente unico IBAN n. **IT17 Q083 2739 4500 0000 0310 104**, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma con causale "Asta" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, a pena di inammissibilità dell'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
5. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;
6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà

restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto

dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, unitamente ai collegamenti - "link" ai siti di pubblicità di cui ai successivi punti b) e c);
- b) dal custode mediante pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2 c.p.c. www.astegiudiziarie.it 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 ed uniformità delle informazioni per gli utenti, nonché sul sito del Tribunale di Tivoli (www.tribunaletivoli.it);
- c) dal custode 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 e del sito www.tribunaletivoli.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che qualora sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta in tempo utile a mezzo pec o mail; che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto comunicato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione, previa acquisizione di almeno 2 preventivi e selezionando tra questi ultimi quello individuato secondo il criterio del minor costo. Lo smaltimento o la distruzione avvengono a carico della procedura e senza costi per l'aggiudicatario. In caso di assenza di fondi da parte della procedura, le somme saranno provvisoriamente anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti; che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario potrà eseguire il rilascio a sua cura e spese ai sensi dell'art. 605 c.p.c. oppure, qualora formuli istanza scritta al custode entro i 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, accompagnata dal versamento a titolo di acconto su competenze e spese vive di euro 600,00 salvo conguaglio, potrà ottenere a proprie spese dallo stesso l'attuazione del rilascio;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2 c.p.c. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it, nonché sul sito del Tribunale di Tivoli (www.tribunaletivoli.it);

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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

A V V E R T E

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

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode, dal Delegato e presso la Casa delle Aste, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta ivi e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Tivoli, 01 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv Paola Tafani