

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

G.E. DOTT. PIOVANO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 3058/2008

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA SRL – TEL 0689569801 MAIL pvp@visiteivgroma.it

DELEGATO: AVV. VALENTINA FABRIZI – tel 0688932960 - valentina.fabrizi@pecavvocatitivoli.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'Avv. Valentina Fabrizi nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 11/11/2025

AVVISA CHE

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il **Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** e tramite il suo portale www.astetelematiche.it il giorno **31 marzo 2026 alle ore 14,00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Mentana (RM) – loc. Mezzaluna, con accesso da piazzale della Mezzaluna n. 1 e precisamente:

Complesso turistico, sportivo e ricettivo da cielo a terra, attraversato da strada comunale via Monte dei Porci n. 2 e Fosso Monte dei Porci costituito da:

- Circolo sportivo comprendente un'area di 23.219 mq all'interno della quale sono ubicati la Reception (superficie lorda mq 25), il complesso delle piscine costituito da piscina coperta (superficie lorda mq 683,22) e spogliatoi (superficie lorda mq 534,10), piscine scoperte

(superficie lorda mq 378), bar (superficie lorda mq 97,67), il complesso dei campi sportivi costituito da chiosco (superficie lorda mq 92,15), 2 campi di calcio e un campo di calcetto in erba sintetica (superficie lorda complessiva mq 5.689,00), spogliatoi-magazzini-piccolo bar (superficie lorda complessiva mq 391,37) e tettoie (superficie lorda mq 61,70), la gelateria - pizzeria con il grottino-cantina (superficie lorda complessiva mq 172,05) e, infine, l'edificio polifunzionale contenente la ex scuola alberghiera (piano T e 1° - superficie lorda mq 696,22), la palestra e la scuola di danza (2° piano - superficie lorda mq 444,35) e il ristorante (3° piano - superficie lorda mq 493,10), piano interrato (superficie lorda mq 104,65);

- Albergo costruito su lotto di mq 17.693,00 in costruzione costituito da 121 camere dotate di bagno tutte collocate tra il piano terra e il terzo piano; al piano seminterrato sono collocati: hall, direzione, archivio, bagni, sala da pranzo con bar, ripostiglio, sala convegni, sala prima colazione, cottura preparazione cibi, locale autoclave, centrale termica, centrale acqua sanitaria, centrale refrigerazione; al quarto e ultimo piano sono posti i locali tecnici: lavanderia, locali ascensori, stenditoio e altri due vani.

- Il tutto per una superficie lorda come da progetto di mq 4.888,68. Portineria (superficie lorda mq 92,30), campo di basket e campo di calciotto (superficie lorda complessiva mq 3.525), spogliatoi (superficie lorda mq 166,75), vano indipendente (superficie lorda mq 24) e le scuderie costituite da 29 box per cavalli (superficie lorda mq 294,55), da una tettoia (superficie lorda mq 26,70), un pozzo con autoclave e un campo per maneggio di 2.360 mq.

- I terreni di cui al foglio 19, particelle 1 e 2, di mq 3.574, sebbene siano agricoli sono destinati a trasformarsi in parcheggi e in ogni caso in area a servizio dell'albergo.

Dati catastali: il compendio è identificato al catasto Fabbricati del Comune di MENTANA (F127) (RM) al:

- Foglio 15, Particella 65, Subalterno 502; Foglio 15, Particella 85; Foglio 15, Particella 86, Subalterno 501, GRAFFATI, Categoria D/6, Rendita: Euro 77.562,00 Indirizzo: VIA DELLA MEZZA LUNA n. SC Piano T-1 - 2-3.

- al Foglio 15, Particella 86, Subalterno 502, Categoria F/3, Indirizzo: VIA DELLA MEZZA LUNA n. SC Piano T-1 - 2-3 - 4-S1.

Al Catasto Terreni del Comune di MENTANA (F127) (RM), al Foglio 19 Particella 1, Classamento: BOSCO CEDUO di classe 2, Redditi: dominicale Euro 0,81, Lire 1.561 agrario Euro 0,16, Lire 312, Superficie: 3.121 m²; al Foglio 19 Particella 2, categoria SEMINATIVO di

classe 3, reddito dominicale Euro 1,40 Lire 2.718, agrario Euro 1,05 Lire 2.039 Superficie: 453 m2.

Confini: strada vicinale, strada comunale via Monte dei Porci, fosso Monte dei Porci.

Costruito: in forza di Concessione Edilizia n. 258 del 29/12/1978, Concessione Edilizia in sanatoria n. 863 del 09/10/1993, Concessione Edilizia n. 49 del 30/12/1994, Concessione Edilizia in Variante n. 35 del 09/05/1995, Concessione Edilizia n. 99 del 15/11/1995.

Regolarità Urbanistica/ catastale: sono state rilevate le difformità meglio indicate nella perizia di stima.

Destinazione urbanistica: il compendio è indicato nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Mentana come segue: le particelle nn. 85, 861, 89, e 860 e parte delle particelle nn. 65, 876, e 86 ricadono in zona F10 - Verde Privato Sportivo - come prescritto dall'art. 35 delle N.T.A.; la particella n. 516 e parte delle particelle nn. 876 e 86 ricadono in zona 8 - Servizi Privati Turistici e Ricettivi - come prescritto dall'art. 34 delle N.T.A.; parte della particella n. 65 ricade in zona E/2 - zona per attività agricola - come prescritto dagli articoli n° 37 e 39 delle N.T.A. e come disciplinato dalle Leggi Regionali n° 38 del 22/12/1999 e n° 8 del 17/03/2003 e s.m.i.; parte della particella n. 65 ricade su area soggetta a viabilità stradale come prescritto dall'art. 26 delle N.T.A.; parte delle particelle nn. 65, 876 e 86 ricadono su area di rispetto stradale inedificabile come prescritto dagli articoli n° 26 e 40 delle N.T.A.; nelle vicinanze delle particelle nn. 65, 85, 876, 860, 861, 89, 516 e 86 è presente il passaggio di un fosso, art. 27 delle N.T.A.; le particelle nn. 860, 861 e 89 e parte delle particelle nn. 65, 85, 86 e 876 ricadono nell'area di rispetto di una sorgente come prescritto dall'art. 34 delle N.T.A.; le particelle nn. 86 e 516 è interessata da area protetta da vincolo archeologico attualmente non vincolata da [DD.MM.](#) ex Legge 1089/39; del Foglio 19: la particella n. 2 e parte della particella n. 1 ricadono in zona F10 - Verde Privato Sportivo - come prescritto dall'art. 35 delle N.T.A.; parte della particella n. 1 ricade in zona E/2 - zona per attività agricola - come prescritto dagli articoli n° 37 e 39 delle N.T.A. e come disciplinato dalle Leggi Regionali n° 38 del 22/12/1999 e n° 8 del 17/03/2003 e s.m.i.; la particella n. 2 e parte della particella n. 1 ricadono nell'area di rispetto di una sorgente come prescritto dall'art. 34 delle N.T.A.

Altresì, i terreni di cui sopra, sono indicati nel Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) del Comune di Mentana come segue: del Foglio 15: le particelle nn. 85, 860, 861, e 516 e parte delle particelle nn. 65, 876, 89 e 86 ricadono in Pr - Servizi Privati Esistenti; parte

delle particelle nn. 65, 876, 89 e 86 ricadono su Viabilità urbana di distribuzione principale; del Foglio 19: la particella n. 1 e parte della particella nn. 2 ricadono in Aree agricole e Territorio agricolo tutelato "nastri verdi"; la particella n. 1 e parte della particella nn. 2 ricadono in Aree di connessione primaria; parte della particella n. 2 ricade su Viabilità urbana di distribuzione.

Formalità pregiudizievoli: risulta atto d'obbligo del 23/11/1994, rep. 91900, racc 11736, con il quale il l.r. della società esecutata ha vincolato *"per sé e aventi causa della Società si impegna a vincolare irrevocabilmente e definitivamente gli spazi attualmente liberi di pertinenza degli edifici già esistenti e gli edifici stessi (palazzo del ghiaccio, piscina, box per cavalli, ecc.) tutti di proprietà della Società "****" – società esecutata - affinché vengano considerati di pertinenza dell'albergo da realizzare dalla Società stessa e pertanto vincolati allo stesso, così come deliberato dalla Giunta Regionale della Regione Lazio in data 14 giugno_ 1994 deliberazione n. 4237"*.

Eccezioni: si segnala che parte del compendio posto in vendita (reception e parte dell'edificio relativo alla piscina coperta) è edificato sulla particella 89 del foglio 15, in proprietà del Comune di Mentana (compendio attualmente identificato al Foglio 15, Particella 89, Subalterno 501, Foglio 15, Particella 860, Foglio 15 Particella 861 GRAFFATI, Rendita: Euro 1.742,00, Categoria D/6 - VIA DELLA MEZZA LUNA n. SC Piano T).

L'ente richiamato ha inserito la particella nel Piano delle Alienazioni allegato al DUP 2026-2028 approvato con D.C.C. n° 49 del 31/07/2025 e la cui approvazione definitiva avverrà contestualmente all'approvazione del Bilancio di previsione dell'Ente 2026-2028 a norma di quanto disposto dal D.lgs 267/2000.

In base a quanto disposto da vigente regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, predisposto ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 127/97, con particolare riferimento all'art 5 comma 2 let. c) e all'art 15, l'ente procederà all'alienazione a **trattativa privata**, verificato il ricorrere dei seguenti presupposti: - fondo intercluso o comunque per il quale siano da escludersi una pluralità di offerte; - valore non superiore ad € 15.000,00. Il valore definitivo del bene da alienare dovrà essere stabilito mediante apposita perizia di stima.

Stato di occupazione: risulta trascritto contratto di locazione ultrannovenale del 01/07/2021 reg. 30/07/2021 al n. 2654 serie 3 con **scadenza 09/12/2025**. Il contratto riguarda parte del compendio identificato con le piscine, edificio polifunzionale, campi sportivi e aree di

pertinenza. Vi è autorizzazione del Giudice ad agire per la risoluzione del contratto. Il restante compendio è libero e nella disponibilità della procedura.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma dell'Arch. Carovana e dell'Ing. Binaghi.

Valore di stima: euro 7.795.000,00

Al	valore	d'asta	di:	Euro	1.148.562,41
----	--------	--------	-----	------	--------------

(unmilione cento quarantotto mila cinquecento sessantadue/41)

offerta minima: Euro 861.421,80 (ottocento sessantunomilaquattrocentoventuno/80)

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

Euro 10.000,00 (diecimila/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

ASTE  **antecedenti**
GIUDIZIARIE®

zioni di vendita.

colo 12, comma 1, lettera c),
documento di cui al c. 1, lett.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

soggetti che gestiscono

gestore ritira le offerte

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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.t 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, 09 dicembre 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Valentina Fabrizi

