

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARCO PIOVANO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 302/2024

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di Roma - TEL. 06.89569801 E-MAIL: [pvp@visiteivgroma.it](mailto:pvp@visiteivgroma.it)

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT.SSA PAOLA SAIONI TEL: 338.1240300

E-MAIL: [paolasaioni@studiosaioni.it](mailto:paolasaioni@studiosaioni.it)

=====

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****III° ESPERIMENTO**

La sottoscritta dott.ssa Paola Saioni, con studio in Palestrina (Roma), Via Thomas Mann 2, iscritta all'Ordine di Tivoli dei dottori commerciali ed esperti contabili, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 04.11.2025, del Giudice della Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n.r.g.es. 302/2024.

**AVVISA CHE**

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e tramite il suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno **15 ottobre 2026 alle ore 16:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente bene sito nel Comune di MONTEROTONDO (prov. Roma) Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4). I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà

consistenza immobiliare che costituisce il Piano Primo di un corpo di fabbrica polifunzionale, destinato prevalentemente ad abitazioni, uffici e negozi; realizzato alla fine degli anni 90° all'interno, di una porzione, dell'allora particella 17, acquistata dalla Società eseguita con atto di compravendita del 1997.

• BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO Sub. 536 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato dalla categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo una porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (Consistenza e Superficie Catastale pari a 595,00 m<sup>2</sup>); mentre la parte residuale è invece interessata dalla superficie spettante al BENE N° 2; entrambi i cespiti, unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I.

L'assenza di tramezzi (elementi divisori), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzi che costituiscono vari ambienti destinati a bagni, disimpegni, depositi, spogliatoi e magazzini. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 1 riguarda la porzione di piano orientata ad Ovest con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: l'accesso collegato al tapis roulant, un'ampia sala espositiva, un magazzino ed un secondo ambiente collegato, per mezzo di disimpegno, ai servizi igienici, oltre l'uscita di emergenza posta in aderenza ai balconi esterni. Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente, inoltre, il battiscopa su quasi tutte le pareti. I locali individuati, ad eccezione dei bagni e del vano posto in prossimità del montacarichi, sono provvisti di controsoffitto; apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Le pareti dei bagni risultano rivestite da piastrelle differenti rispetto a quelle utilizzate per ricoprire il solaio di calpestio. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche comuni ad entrambi i beni che riguardano gli impianti: idrico, elettrico, fognario e quello di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato; l'amministratore, tra le spese straordinarie indicate, rappresenta la necessità di installare un contatore elettrico a defalco per la contabilizzazione dell'acqua.

L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali. Si rimanda alla perizia

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 536, Categoria C1, Graffato NO

• BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO Sub. 537 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato nella categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico

che si articola unicamente lungo la restante porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (Consistenza 595,00 m<sup>2</sup> e Superficie Catastale 583,00 m<sup>2</sup>); entrambi i cespiti (BENE N° 1 e N° 2), unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura EI.

L'assenza di tramezzi (elementi divisorii), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzature che costituiscono vari ambienti destinati principalmente a sala espositiva, a deposito e a spogliatoi. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 2 riguarda la porzione di piano orientata ad Est con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: un secondo accesso collegato ad una delle due rampe pedonali, un'ampia sala espositiva, un magazzino/locale tecnico, due zone destinate a camerini, oltre l'uscita secondaria d'emergenza, direttamente collegata prima al balcone e poi alla seconda rampa pedonale (all'interno del BENE N° 2 non sono presenti servizi igienici). Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente il battiscopa su quasi tutte le pareti.

I locali presenti sono provvisti di controsoffitto, apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche che alimentano entrambi i beni e riguardano la presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato. L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali. Si rimanda alla perizia. La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 537, Categoria C1, Graffato NO

Per la costruzione del manufatto sono state rilasciate tre Concessioni Edilizie dal Comune di Monterotondo (Rm), una nel 1996, una nel 1997 e l'altra in variante nel 1999, vincolate anche al rispetto dei paramenti previsti nella convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Pubblica e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II, nell'anno 1997. Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano due "LOCALI COMMERCIALI", di seguito denominati BENE N° 1 e 2, caratterizzati dalla categoria catastale

C/1 (negozi e botteghe), attualmente censiti presso N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Monterotondo (Rm) con due distinti subalterni e direttamente comunicanti tra loro, circostanza dovuta alla quasi totale assenza di elementi divisorii che ne avrebbero dovuto delimitare i confini interni e definirne la reale consistenza.

La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello, quindi dell'unicum indistinto indiviso, ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati tra loro a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi pedonali/carrabili, balconi, una scala mobile ed un montacarichi, tutte porzioni in parte insistenti nel B.C.N.C. distinto dal subalterno 539. La superficie interna è caratterizzata da una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegni. Il tutto si "affaccia" verso un'area esterna, identificata dalla particella catastale 302, adibita principalmente a parcheggi, non oggetto della presente procedura E.I. e facilmente raggiungibile da Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4). I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis. Entrambi i cespiti presentano, lungo il loro perimetro esterno, diversi accessi e/o uscite di emergenza. L'area esterna, antistante la struttura, nasceva come superficie da adibire a parcheggi pubblici da trasferire successivamente al Comune, per come rappresentato nei titoli amministrativi rilasciati negli anni 90°. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati con destinazione mista, che si sviluppano all'interno di lotti definiti che compongono l'agglomerato urbano/industriale denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per dimensioni territoriali è più esteso del Comune a cui appartiene. Il tutto si trova a circa 2,00 km dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm), che presenta un'estensione territoriale di 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, alla quale è collegata sia mediante la Via Salaria sia attraverso lo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto.

La zona è posta in prossimità del fiume Tevere e si estende su una superficie di oltre 320,00 ettari.

Stato d'occupazione: occupato dal debitore che ne ha la disponibilità, libero da persone

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

**al valore d'asta di** Euro 742.500,00 (*settecentoquarantaduemilacinquecento virgola zerozero*)  
**offerta minima** Euro 556.875,00 (*cinquecentocinquantaseimilaottocentosettantacinque virgola zerozero*)  
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€15.000,00** (*quindicimila virgola zerozero*)

#### D E T E R M I N A

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

[A]

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, sottoscritte con firma digitale dell'offerente o 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@giustiziacer.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 nell'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 simile) 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;

g) A pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà inoltre allegare la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art.22 d.lgs 231/2007) il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Tivoli (sezione modulistica - esecuzioni immobiliari). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le condizioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che, sotto la propria responsabilità, si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni. N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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;

- **a pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà inoltre allegare dichiarazione di cui**

all'art.585 ultimo comma c.p.c., resa ai sensi dell'art.22 d.lgs 231/2007 il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Tivoli (sez. modulistica Esecuz. Immobiliari). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione, laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione dell'integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

**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. Sotto la propria responsabilità è inoltre tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art.22 d.lgs. 231/2017. 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, nonché le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa sopra richiamata; 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, oltre all'eventuale condanna ex art.587 2° comma c.p.c. e 177 disp.att c.p.c..

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, 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 della vendita sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2. c.p.c. [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il tribunale di Tivoli al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- c) dal custode mediante pubblicazione sui siti [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.ivgroma.com](http://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](http://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 l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. In caso contrario, esso sarà attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti); avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III e VIII comma c.p.c., sarà contenuto nel decreto di trasferimento ed attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti)– salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- f)** Che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., laddove non sia già stato emesso ordine di liberazione, potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti); che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'ordine di liberazione ivi contenuto sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. L'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 cpc,

**g)** Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto comunicato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione previa acquisizione di almeno 2 preventivi e selezionando tra questi ultimi quello individuato secondo il criterio del minor costo. Lo smaltimento o la distruzione avvengono a carico della procedura e senza costi per l'aggiudicatario (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti);

**h)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2. c.p.c. di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) nonché sul sito [www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it);

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

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

#### A V V E R T E

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

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

#### I N F O R M A

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.

Palestrina, li 24 giugno 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita  
*Dott.ssa Paola Saioni*