R.G.E.I. 305 /2023

Ordinanza di delega asincrona

TRIBUNALE DI TIVOLI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.FRANCESCO LUPIA

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g.e.i …… . . 305/2023……

- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art.569 bis c.p.c.;

- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;

- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;

- sentiti il custode e le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze avanzate, anche in relazione alla liberazione del bene ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore

al valore d'asta di euro:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

lotto 1…… 159.953,00

lotto 2 … 23.490,00

lotto 3 ….44.370,00

lotto 4….1.559.361,00

lotto 5…..303.755,00

lotto 6….76.131,00…

lotto 7…..131.100,00

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista …… Avv. Carlo Rainaldi……..

che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la Casa delle Aste di Tivoli, ivi sita in via Antonio del Re n. 16, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società…… Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A…….che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni e gli adempimenti di sua competenza; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni delegate disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

ORDINA

- al custode di comunicare, entro 5 giorni, via PEC del conferimento dell'incarico al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata, copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla Cancelleria in via telematica;
- al professionista delegato di comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto (indicando Nome del tribunale, del G.E. numero di ruolo, numero dei lotti, dati della parte esecutata, del gestore della vendita, del delegato e del custode);

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo sui suoi compensi e per le spese della vendita telematica, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15;
- euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

DISPONE

che i creditori versino tali somme al delegato entro trenta, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà poi senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione;

nel caso invece il creditore intenda provvedere lui direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del Portale delle vendite pubbliche, dovrà poi trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 60 giorni prima dell'esperimento di vendita fissato, stabilendosi sin da ora che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul Portale gli sarà imputata ai sensi e per gli effetti previsti dall' art. 631 bis c.p.c.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed il modello predisposto dal Giudice e presente sul sito del Tribunale di Tivoli e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); oltre tale termine non sarà più possibile pubblicare sul portale delle vendite pubbliche e tale mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art.631 c.p.c.. Il professionista delegato acquisirà il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite accesso all'area riservata del Portale vendite pubbliche, la certificazione relativa alla pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sia sul PVP che sui diti di pubblicità legale in base all'art.490 c.2. c.p.c, alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art.7 del D.M. 31710/2006.

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente ad ora fissa la convocazione delle parti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);

7) alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;

8) all'apertura presso il luogo indicato delle buste depositate telematicamente dagli offerenti, onerati del relativo collegamento al portale del gestore ed alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione o all'assegnazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche.

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a dar disposizioni al gestore per la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (con bonifico sul conto corrente di provenienza) e per il deposito di quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 22) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art.585 c.p.c. quarto comma, trasmettendola unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione del provvedimento, richiedendo contestualmente e con separata istanza, la fissazione dell'udienza di cui al punto 37 Lett A, ovvero l'audizione di cui al punto 37 lett B; laddove non siano ancora decorsi i termini per la predisposizione della bozza definitiva del progetto di distribuzione, a relazionare al Giudice in merito alle attività svolte ed alle tempistiche occorrenti per gli adempimenti di cui al punto 37.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; le visure catastali aggiornate e le ispezioni ipotecarie sul bene aggiudicato;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000 – la attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art.22 del d. lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

24) a comunicare all'aggiudicatario, mediante invio di copia a mezzo mail o pec, il decreto di trasferimento avvertendolo che la eventuale istanza di attuazione della liberazione al custode gli andrà rivolta per iscritto nel termine di 10 giorni; ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a far restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione, sulla permanenza o meno del titolo esecutivo azionato nei confronti di tutte le parti esecutate e dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a compiere ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a redigere e depositare a mezzo p.c.t. il verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione, secondo quanto già specificato al n. 13;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito ed in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quarto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 50%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno di dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di questi termini, come anche quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà comunque, e con obbligo di utilizzo dei modelli ministeriali, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente al giudice ogni qualvolta lo stesso richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie.

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente (salvo quanto sopra previsto al n. 21 in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.) e quindi a richiedere, in tempo utile per la udienza di approvazione del progetto di distribuzione, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;

37) entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando

alle stesse termine di giorni 15 per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art.161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt.587 2° co e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione dei rispettivi crediti.

Entro i successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

a) Nel caso riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al giudice istanza di fissazione udienza ex art.598 c.p.c. allegando alla stessa: bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti al Giudice e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) Ne caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni, il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, a depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura; laddove gli adempimenti siano ancora in corso evidenzierà al giudice le tempistiche per il loro espletamento. Entro 30 giorni dal deposito della bozza al Giudice, il delegato convocherà le parti innanzi a sé per la loro audizione, per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà l'approvazione dello stesso ai sensi dell'art.597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno 10 giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, comunicando alla cancelleria a mezzo mail di dare esecuzione ai mandati di pagamento, da predisporsi a cura del professionista entro sette giorni dall'approvazione. In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla Cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello predisposto e reperibile sul sito del Tribunale. Nel caso vengano sollevate contestazioni il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art.512 c.p.c. allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato, secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli, dovrà avere il seguente contenuto.

[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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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;

e) 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);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) 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;
- 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 e 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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 sul conto corrente unico IBAN n. **IT17 Q083 2739 4500 0000 0310 104,** intestato al Tribunale di Tivoli e 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 ovvero nella diversa misura stabilita con provvedimento del G.E.. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della Banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.
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 miglior 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 precedente n. 12), 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella resa nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa sopra richiamata, nonché 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 oltre all'eventuale condanna ex artt. 587 2° co 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 della presente 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 e www.fallcoaste.it di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il tribunale di Tivoli al fine di garantire maggiore 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 ";

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza di delega di cui al precedente punto *c* al Custode, e di cui al precedente punto *b* ai gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il Tribunale di Tivoli, i quali dovranno provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode) sul proprio sito internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c., nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Tivoli (www.tribunaletivoli.it)

b. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito internet almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

vendite pubbliche, provveda ad ordinare alla società gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori della vendita o tramite posta elettronica;

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

d. comunichi al più presto l'avviso di vendita ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c. ai comproprietari nella vendita in sede di divisione;

e. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche entro e non oltre 10 giorni prima della vendita ,di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, sia attraverso il sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte, sia comunque, ove richiesto, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento ovvero per l'attuazione del rilascio a proprie spese ma a cura del custode qualora gliene faccia istanza scritta nei dieci giorni successivi alla comunicazione del decreto, ed infine la circostanza che l'occupante è stato e sarà ancora diffidato a non lasciare beni mobili relitti, che altrimenti secondo la procedura dettata dall'art. 560 c.p.c. saranno smaltiti o distrutti;

g. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento della U.E. n. 679 del 2016;

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile

---

R E N D E N O T O

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

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 in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il 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) Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

g) 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;

h) 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA.

i) 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, 20.11.24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA

LOTTO 1 – bene n. 1

Piena proprietà:

- appartamento ubicato a Monterotondo (RM) – via Silvio Pellico n. 3, interno 10, piano 3. Appartamento di civile abitazione è sito nel Comune di Monterotondo in provincia di Roma, palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 84 escluse le aree scoperte 72 mq, con una rendita di 387.34€.
- L'appartamento è cosi suddiviso: un monolocale con bagno e angolo cottura e una camera da letto recuperata all'interno di una veranda di circa totali 62.70 mq con un ampio terrazzo di circa di circa 70.35 mq, recentemente ristrutturato, in ottime condizioni con finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti.
- Regolarità urbanistica: concessione edilizia n. 1229 del 8.9.1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) con cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto. Concessione edilizia n. 1355 del 8.6.1985 variante della precedente. Collaudo statico del fabbricato del 10.7.1985. Agibilità del 17.7.1986. Concessione edilizia in sanatoria n.799 del 27.8.1999 L. 724.1994, relativa al cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (soffitta) a superficie residenziale per mq 62,70, con ampliamento da SNR a SU per 20,48 mq con cui è stata ricavata la camera da letto chiudendo parte del terrazzo. Ultimo titolo pervenuto è la DIA proc 16711 del 21.4.2011 per l'apertura di una portafinestra sul terrazzo e sistemazione del parapetto.
- **Stato di occupazione: attualmente il bene occupato è occupato con contratto di locazione sottoscritto in data 01/05/24 e registrato in data 10/05/2024, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.**

LOTTO 2 – bene n. 2

Piena proprietà:

- garage ubicato a Monterotondo (RM) – via Silvio Pellico n. 3, interno 7, piano S1. Il box staggito è sito nel Comune di Monterotondo in provincia di Roma, palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part. 1194 sub. 33, cat. C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza 29 mq, rendita catastale 95,85€.
- La palazzina in cui è ubicato il compendio è un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'immobile staggito è di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra.
- Regolarità urbanistica: concessione edilizia n. 1229 del 8.9.1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) con cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto. Concessione edilizia n. 1355 del 8.6.1985 variante della precedente. Collaudo statico del fabbricato del 10.7.1985. Agibilità del 17.7.1986.
- Stato di occupazione: libero.

LOTTO 3 – bene n. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

Piena proprietà:

- negozio ubicato a Monterotondo (RM) – via Filippo Turati n. 177, piano T. Il negozio staggito è sito nel Comune di Monterotondo in provincia di Roma, nella zona "scalo" del Comune. È posto al piano T di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 30 part. 686 sub. 502, cat. C/1, classe 4, superficie catastale 24,00 mq, consistenza 19,00 mq, rendita catastale 506,33€.
- Il negozio si compone di un locale unico di circa 18 mq oltre a un piccolo bagno posto vicino all'entrata. Si affaccia su una strada ad alto scorrimento, su una delle arterie principali che uniscono la zona "scalo" con il paese e la via Salaria, nonché vicino alla stazione ferroviaria.
- Regolarità urbanistica: fascicolo ante 67 P.E: 46/54. Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 con DIA prot. 12967 del 29/3/2011 per la realizzazione del bagno interno. Agibilità n. 1448 del 15/12/2011.
- Stato di occupazione: libero.

LOTTO 4 – beni n. 4, 5, 6, 7, 8

Piena proprietà:

- Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) – strada Torre della Fiora n. 13, piani T/1/2. L'immobile è sito nel Comune di Palombara Sabina in provincia di Roma, in località "Marzolano". Completano l'immobile principale un'autorimessa posta al piano seminterrato, le tettoie poste sulla corte esterna, locale deposito all'interno della corte esterna e una striscia di terreno.
- Bene n. 4: distinto catastalmente al foglio 16 part. 725 sub. 501, cat. A/7, classe 2, superficie catastale 185,00 mq, consistenza 7,5 mq, rendita catastale 813,42€.
- Regolarità urbanistica: Richiesta rinnovo concessione edilizia n. 4559 del 18.12.1998. Voltura concessione edilizia n. 4964 del 24/6/2002. DIA prot. 26611 del 29.10.2009. Lettera di sospensione della DIA prot. 26611 del 29.10.2009. Emergono alcune difformità che sono meglio descritte nell'elaborato peritale.
- Bene n. 5: distinto catastalmente al foglio 16 part. 725 sub. 2, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 337,00 mq, consistenza 337,00 mq, rendita catastale 261,07€.
- Regolarità urbanistica: Richiesta rinnovo concessione edilizia n. 4559 del 18.12.1998. Voltura concessione edilizia n. 4964 del 24/6/2002. DIA prot. 26611 del 29.10.2009. Lettera di sospensione della DIA prot. 26611 del 29.10.2009. Emergono alcune difformità che sono meglio descritte nell'elaborato peritale.
- Bene n. 6: distinto catastalmente al foglio 16 part. 725 sub. 502, cat. C/7, classe U, superficie catastale 40,00 mq, rendita catastale 35,33€.
- Regolarità urbanistica: Richiesta rinnovo concessione edilizia n. 4559 del 18.12.1998. Voltura concessione edilizia n. 4964 del 24/6/2002. DIA prot. 26611 del 29.10.2009. Lettera di sospensione della DIA prot. 26611 del 29.10.2009. Emergono alcune difformità che sono meglio descritte nell'elaborato peritale.
- Bene n. 7: distinto catastalmente al foglio 16 part. 725 sub. 504, cat. C/2, classe 7, superficie catastale 25,00 mq, consistenza catastale 21,00 mq, rendita catastale 36.87€.
- Regolarità urbanistica: dall'accesso agli archivi comunali non è stata riscontrata la presenza di richiesta di autorizzazioni per l'alloggiamento di tale struttura, attualmente in uso della piscina come locale deposito. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.
- Bene n. 8: distinto al catasto terreni al foglio 16 part 497, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 06.23 are (circa 623 mq) con un reddito dominicale di 2,57 e reddito agrario di 0,97€. Attualmente privo di colture e nessuna messa a dimora di vegetazione.
- Regolarità urbanistica: l'immobile non risulta regolare per la L. n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

- **Stato di occupazione di tutti i beni facenti parte del lotto 4: occupato dal debitore esecutato che vi abita.**

LOTTO 5 – beni 9, 10, 11

Piena proprietà:

- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) – via San Matteo n. 58, scala U, interno 2, piano 1. L'immobile è sito nel Comune di Monterotondo in provincia di Roma. Completano l'immobile n. 2 locali deposito/magazzino posti al piano S1. La palazzina in cui è ubicato il compendio un fabbricato molto signorile, composto di 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra.
- Bene n. 9: distinto catastalmente al foglio 40 part. 1118 sub. 506, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 163 mq escluse le aree scoperte 154 mq, rendita catastale 774,69. L'immobile si compone di uan zona soggiorno con spazi per la lettura e accoglienza di ospiti, una cucina con annessa sala da pranzo, 3 camere da letto e 2 bagni, 2 ampi terrazzi.
- Regolarità urbanistica: Nulla osta per la costruzione di un immobile per civile abitazione del 9.1.1975. Nulla osta per la variante alla licenza dell'immobile per civile abitazione in data 6.6.1975. Variante licenza edilizia n. 215 del 1.9.1978. Concessione edilizia in sanatoria n. 1303 del 12.4.1999. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.
- Bene n. 10: distinto catastalmente al foglio 40 part. 1118 sub. 503, cat. C/2, classe 2, consistenza 56 mq, superficie catastale 63 mq, rendita catastale 104,12€. Locale rustico, con pavimento in cemento e pareti intonacate.
- Regolarità urbanistica: Nulla osta per la costruzione di un immobile per civile abitazione del 9.1.1975. Nulla osta per la variante alla licenza dell'immobile per civile abitazione in data 6.6.1975. Variante licenza edilizia n. 215 del 1.9.1978. Concessione edilizia in sanatoria n. 1303 del 12.4.1999. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.
- Bene n. 11: distinto catastalmente al foglio 40 part. 1118 sub. 508, cat. C/2, casse 3, consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, rendita catastale 74,37€. Locale molto rustico, non rifinito, il solaio risulta ancora con travetti e pignette, le pareti sono a blocchetti di tufo.
- Regolarità urbanistica: Nulla osta per la costruzione di un immobile per civile abitazione del 9.1.1975. Nulla osta per la variante alla licenza dell'immobile per civile abitazione in data 6.6.1975. Variante licenza edilizia n. 215 del 1.9.1978. Concessione edilizia in sanatoria n. 1303 del 12.4.1999. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.
- **Stato di occupazione di tutti i beni facenti parte del lotto 5: occupati dal debitore esecutato che vi abita unitamente ad altre persone a titolo gratuito.**

LOTTO 6

Piena proprietà:

- fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) – via dei Cannetacci snc. Fabbricato in corso di costruzione, sito nel Comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente tra via dei Cannetacci e la rotatoria caduti di Nassiriya. Distinto catastalmente al foglio 8, part. 1594 sub. 2, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione.
- L'immobile si trova in zona agricola, non vicina a servizi eccetto per un centro sportivo. Posto su una strada di collegamento tra i Comuni di Mentana e Monterotondo, il fabbricato di presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono lo scheletro in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton e la soletta in CA del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Il lotto in questione è lotto intercluso al lotto 7 della presente procedura, senza recinzioni né delimitazioni. Per accedervi sarà necessario costituire una servitù di passaggio tra le due unità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

- Regolarità urbanistica: concessione edilizia n. 18 del 3.12.1999. Variante n. 68/2000 in corso d'opera concessione edilizia 18/1999, del 7.6.2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici. Voltura concessa in data 19.2.2000 della C.E. 18 del 13.12.2000 e variante in C.E. 68 del 7.6.2000. Domanda di condono edilizio 21439 del 9.12.2004. Lettera di diffida inoltro documenti per definizione sanatoria edilizia prot 1753 del 17.6.2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21439 del 9.12.2004. L'immobile non risulta regolare per la L. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.
- Stato di occupazione: libero.

LOTTO 7

Piena proprietà:

- fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) – via dei Cannetacci snc. Fabbricato in corso di costruzione, sito nel Comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente tra via dei Cannetacci e la rotatoria caduti di Nassiriya. Distinto catastalmente al foglio 8, part. 1595 sub. 2, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione.
- L'immobile si trova in zona agricola, non vicina a servizi eccetto per un centro sportivo. Posto su una strada di collegamento tra i Comuni di Mentana e Monterotondo, il fabbricato di presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono lo scheletro in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton e la soletta in CA del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Il lotto in questione è servente rispetto al lotto n. 6, e pertanto dovrà essere oggetto di una servitù di passaggio per consentire l'accesso al predetto lotto.
- Regolarità urbanistica: concessione edilizia n. 18 del 3.12.1999. Variante n. 68/2000 in corso d'opera concessione edilizia 18/1999, del 7.6.2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici. Voltura concessa in data 19.2.2000 della C.E. 18 del 13.12.2000 e variante in C.E. 68 del 7.6.2000. Domanda di condono edilizio 21439 del 9.12.2004. Lettera di diffida inoltro documenti per definizione sanatoria edilizia prot 1753 del 17.6.2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21439 del 9.12.2004. L'immobile non risulta regolare per la L. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.
- Stato di occupazione: libero.

Firmato Da: FRANCESCO LUPIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d80aeca94c0dec4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009