



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

*G.E. DOTT. Francesco Lupia*

*PROCEDURA ESECUTIVA N.22/2019 R.G.E.*

*CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. di Roma s.r.l. TEL. 06/89569801 MAIL PVP@VISITEIVGROMA.IT*

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avvocato Alessandra Proietti, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 13.04.2021

#### **AVVISA CHE**

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. e tramite il suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) **il giorno 11 Novembre 2021 alle ore 15,00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

##### **Lotto uno**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozio) ubicato al piano terra, sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani", edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 11 cat. C/1 cl.4 consistenza mq.299 superficie catastale 317 mq., rendita catastale Euro 4.323,78

Confini: confinante con S-E sub 10 bene comune, con N-E bene comune, con N-W bene comune, con S-W bene comune.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia

d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: occupazione con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 606.000,00 (seicentoseimila/00)**

**offerta minima Euro 454.500,00 (quattrocentocinquantaquattromilacinquecento/00)**

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

**Euro 24.240,00 (ventiquattromiladuecentoquaranta/00)**

#### **Lotto due**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozi) ubicato al piano S1, sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani", edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 16 cat. C/1 cl.6 consistenza mq. 72, superficie mq. 75 rendita catastale Euro 1.413,03.

Confini: confinante con S-E sub 17, con N-E bene comune, con N-W sub 15, con S-W bene comune,

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Roma 1 in data 11/12/2006 e

28/11/2019 al num. 5601 serie 3T, per la durata di sei anni a partire dal 01/03/2005, successivamente rinnovato con canone annuo di € 24.789,96 da pagarsi in rate anticipate di € 2.065,83 mensili, scrittura privata registrata del 03/08/2020 con riduzione del canone di locazione dal 01/08/2020 al 31/07/2021. Canone di locazione € 1.476,64 oltre IVA. Dal 01/08/2021 il canone sarà di € 2.109,48 oltre IVA.

Si specifica che il contratto di locazione riguarda complessivamente il sub 16 e il sub 17.

Contratto opponibile alla procedura.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)**

**offerta minima Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)**

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

**Euro 5.920,00 (cinquemilanovecentoventi/00).**

### **Lotto tre**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozi) ubicato al piano S1, sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani", edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 17 cat. C/1 cl.5 consistenza mq. 133 superficie catastale 140 mq., rendita catastale Euro 2.239,25.

Confini: confinante con S-E sub 18, con N-E bene comune, con N-W sub 16, con S-W bene comune,

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Roma 1 in data 11/12/2006 e 28/11/2019 al num. 5601 serie 3T, per la durata di sei anni a partire dal 01/03/2005, successivamente rinnovato con canone annuo di € 24.789,96 da pagarsi in rate anticipate di € 2.065,83 mensili, scrittura privata registrata del 03/08/2020 con riduzione del canone di locazione dal 01/08/2020 al 31/07/2021. Canone di locazione € 1.476,64 oltre IVA. Dal 01/08/2021 il canone sarà di € 2.109,48 oltre IVA.

Si specifica che il contratto di locazione riguarda complessivamente il sub 16 e il sub 17.

Contratto opponibile alla procedura.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 269.000,00 (duecentosessantanovemila/00)**

**offerta minima Euro 201.750,00 (duecentounomilasettecentocinquanta/00)**

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

**Euro 10.760,00 (diecimilasettecentosessanta/00)**

#### **Lotto quattro**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozio) ubicato al piano S1 sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani", edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 19 cat. C/1 cl.5 consistenza mq. 106 , superficie catastale 112 mq., rendita catastale Euro 1.784,67.

Confini: confinante con S-E sub 18, con N-E bene comune, con N-W sub 16, con S-W 878,

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è della disponibilità dell'esecutato ma comunque risulta libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 236.000,00 (duecentotrentaseimila/00)**

**offerta minima Euro 177.000,00 (centosettantasettemila/00)**

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

**Euro 9.440,00 (novemilaquattrocentoquaranta/00).**

#### **Lotto cinque**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozi) ubicato al piano S1 sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani", edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 20 cat. C/1 cl.7 consistenza mq. 36 superficie catastale 38 mq. rendita catastale Euro 821,79

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E bene comune, con N-W sub 21, con S-W bene comune.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Roma 1 in data 24/11/2006 al num. 5601 serie 3T, per la durata di sei anni a partire dal 01/03/2000, successivamente rinnovato fino al 28/02/2014 e in virtù di scrittura privata stipulata in data 22/02/2018, registrata in data 20/03/2018 al num. 2450 serie 3 riduzione del canone di locazione dal 01/03/2018 al 28/02/2021, scrittura privata registrata del 30/12/2020 con riduzione del canone di locazione dal 01/09/2020 al 30/09/2022. Canone di locazione € 500,00 oltre IVA. Dal 01/10/2022 il canone sarà di € 800,00 oltre IVA.

Contratto di locazione opponibile alla procedura.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 79.000,00 (settantanovemila/00)**

**offerta minima Euro 59.250,00 (cinquantanovemiladuecentocinquanta/00)**

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

**Euro 3.160,00 (tremilacentosessanta/00).**

#### **Lotto sei**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozio) ubicato al piano S2 sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 25 cat. C/2 cl.7 consistenza mq. 77 superficie 85 mq. rendita catastale Euro 163,05

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E bene comune, con N-W bene comune, con S-W bene comune.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia

d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 120.000,00 (centoventimila/00)**

**offerta minima Euro 90.000,00 (novantamila/00)**

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

**Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00).**

#### **Lotto sette**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area commerciale aperta ubicata al piano S2, sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 26 cat. C/2 cl.8 consistenza mq. 21, superficie catastale 24 mq., rendita catastale Euro 52,06

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E 878, con N-W bene comune, con S-W sub 1.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 26.000,00 (ventiseimila/00)**

**offerta minima Euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00)**

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

**Euro 1.040,00 (millequaranta/00).**

#### **Lotto otto**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area commerciale aperta, ubicata al piano S2 sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 29 cat. C/2 cl.6 consistenza mq. 363, superficie 373 mq. rendita catastale Euro 656,16

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E sub 31 con N-W sub 28 , con S-W sub 31.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 386.000,00 (trecentoottantaseimila/00)**

**offerta minima Euro 289.500,00 (duecentottantanovemilacinquecento/00)**



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

**Euro 15.440,00 (quindicimilaquattrocentoquaranta/00).**

#### **Lotto nove**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da magazzino, ubicato al piano S2, sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 30 cat. C/2 cl.8 consistenza mq. 20 superficie catastale mq.22, rendita catastale Euro 49,58

Confini: confinante con S-E sub 11 bene comune, con N-E sub 31, con N-W bene comune, con S-W sub 31.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 31.000,00 (trentunomila/00)**

**offerta minima Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta/00)**

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

**Euro 1.240,00 (milleduecentoquaranta/00).**

#### **Lotto dieci**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area commerciale aperta, ubicata al piano S2 sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 31 cat. C/2 cl.6 consistenza mq. 328 superficie 338,00 rendita catastale Euro 592,89

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E bene comune, con N-W bene comune, con S-W bene comune.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)**

**offerta minima Euro 262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00)**

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

**Euro 14.000,00 (quattordicimila/00).**

#### **Lotto undici**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area commerciale aperta, ubicata al piano S2, sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del

complesso commerciale “I Platani” edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l’Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 32 cat. C/2 cl.6 consistenza mq. 393, superficie catastale 411 mq., rendita catastale Euro 710,39

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E bene comune, con N-W bene comune, con S-W bene comune.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d’asta di Euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)**

**offerta minima Euro 319.500,00 (trecentodicianovemilacinquecento/00)**

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

**Euro 17.040,00 (diciassettemilaquaranta/00).**

#### **Lotto dodici**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area commerciale aperta, ubicata al piano S2 sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale “I Platani” edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l’Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti

identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 33 cat. C/2 cl.6 consistenza mq. 112, superficie 125 mq. rendita catastale Euro 202,45

Confini: confinante con S-E sub 34, con N-E sub 32, con N-W sub 35, con S-W sub 35.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 133.000,00 (centotrentatremila/00)**

**offerta minima Euro 99.750,00 (novantanovemilasettecentocinquanta/00)**

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

**Euro 5.320,00(cinquemilatrecentoventi/00).**

### **Lotto tredici**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area commerciale aperta, ubicata al piano S2 sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 34 cat. C/2 cl.6 consistenza mq. 255, superficie catastale 264 mq., rendita catastale Euro 460,94

Confini: confinante con S-E sub 878, con N-E sub 878, con N-W sub 33, con S-W sub 35.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 329.000,00 (trecentoventinovemila/00)**

**offerta minima Euro 246.750,00 (duecentoquarantaseimilasettecentocinquanta/00)**

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

**Euro 13.160 (tredicimilacentosessanta/00).**

#### **Lotto quattordici**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area espositiva, ubicata al piano T, sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani", edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 39 cat. C/2 cl.8 consistenza mq. 28, superficie 30mq. rendita catastale Euro 69,41

Confini: confinante con S-E sub 2, con N-E bene comune, con N-W bene comune, con S-W bene comune.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00)**

**offerta minima Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00)**

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

**Euro 1.680,00(milleseicentoottanta/00).**

#### **Lotto quindici**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da area espositiva ubicata al piano T, sita nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 40 cat. C/2 cl.8 consistenza mq. 28 superficie catastale mq. 30 rendita catastale Euro 69,41

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E bene comune sub 13, con N-W bene comune, con S-W sub 14.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: l'immobile è ancora nella disponibilità dell'esecutata ma risulta essere libero.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 43.000,00 (quarantatremila/00)**

**offerta minima Euro 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquanta/00)**

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

**Euro 1.720,00(millesettecentoventi/00).**

#### **Lotto sedici**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozi) ubicata al piano S1, sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 502 già 23 cat. C/1 cl.4 consistenza mq. 74, superficie catastale mq. 79 rendita catastale Euro 1.070,10.

Confini: confinante con S-E sub 501, con N-E 878, con N-W sub 503, con S-W 878.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.
- DIA prot. n. 007743 del 23/05/2000 frazionamento unità immobiliare individuata al catasto come sub. 23 in tre unità indipendenti sub 501-502-503.

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Roma 1 in data 09/02/2018 al num. 003226 serie 3T, per la durata di sei anni a partire dal 01/02/2018, canone annuo di € 18.840,00 da pagarsi in rate mensili di € 1.570,00.

Contratto di locazione opponibile alla procedura.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)**

**offerta minima Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)**

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

**Euro 6.080,00 (seimilaottanta/00).**

#### **Lotto diciassette**

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare costituita da locale commerciale (negozi) ubicata al piano S1, sito nel Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n. 220, facente parte del complesso commerciale "I Platani" edificio a destinazione d'uso commerciale composto da tre piani, due livelli seminterrati e un piano terra.

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Palestrina con i seguenti identificativi catastali : Foglio 25 Part. 878 Sub. 503 già 23 cat. C/1 cl.4 consistenza mq. 72, superficie catastale mq. 75, rendita catastale Euro 1.070,10.

Confini: confinante con S-E bene comune, con N-E sub 24-502 con N-W bene comune, con S-W 502.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

- concessione edilizia n. 28 del 5/05/1995 e successive varianti in corso d'opera in seguito a denuncia d'inizio attività del 18/02/1997 e del 09/10/1997.
- DIA prot. n. 007743 del 23/05/2000 frazionamento unità immobiliare individuata al catasto come sub. 23 in tre unità indipendenti sub 501-502-503

Risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Roma 1 in data 30/07/2018 al num. 015846 serie 3T, per la durata di sei anni a partire dal 01/08/2018, canone annuo di € 18.000,00 da



pagarsi in rate mensili di € 1.500,00.

Contratto di locazione opponibile alla procedura.

E' stato costituito un condominio e nominato un amministratore condominiale.

Esiste una morosità per gli oneri condominiali.

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

**al valore d'asta di Euro 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)**

**offerta minima Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)**

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

**Euro 6.080,00 (seimilaottanta/00).**

#### DETERMINA

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

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- 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 comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

## Art. 13

### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Tivoli;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle 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, 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
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"; 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 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione

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

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

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ 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;
- 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 delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nonché sul sito [www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it) ed ancora mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma edizione Metropoli nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Tivoli in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
  - i. numero di ruolo della procedura;
  - ii. nome del Giudice dell'esecuzione;
  - iii. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;

- iv. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- v. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- vi. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- vii. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- viii. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- ix. ammontare del prezzo base e dell'offerta minima;
- x. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- xi. termine per la presentazione delle offerte;
- xii. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- xiii. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sul sito internet del gestore della vendita;

---

## RENDE NOTO

- a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e)** che qualora sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta in tempo utile a mezzo pec o mail; che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura; che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario potrà eseguire il rilascio a sua cura e spese ai sensi dell'art. 605 c.p.c. oppure, qualora formuli istanza scritta al custode entro i 10 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, accompagnata dal versamento a titolo di acconto su competenze e spese vive di euro 600,00 salvo conguaglio, potrà ottenere a proprie spese dallo stesso la attuazione del rilascio;



- f)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore della vendita e sul sito [www.tribunaletivoli.it](http://www.tribunaletivoli.it);
- g)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- h)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### A V V E R T E

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

#### 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.

Tivoli, li 13.06.2021

Il Professionista Delegato

Avvocato Alessandra Proietti