TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

G.E. DOTT. MARCO PIOVANO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 415/2023 + 384/2024

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG DI ROMA SRL – TEL 0689569801 MAIL PVP@VISITEIVGROMA.IT

DELEGATO: AVV. MARCO MARCHIONNI – TEL 0688932960 - MARCO.MARCHIONNI@PECAVVOCATITIVOLI.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III° ESPERIMENTO

L'Avv. Marco Marchionni, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 10 febbraio 2026

AVVISA CHE

presso la Casa delle Aste sita in Tivoli, Via Antonio del Re n. 16, con il Gestore della vendita Astegiudiziarie Inlinea SpA e tramite il suo portale www.astetelematiche.it il **giorno 20 GENNAIO 2027 alle ore 14,00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

Lotto 11

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 28, di superficie catastale di mq 14, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 23, da adibire a posto auto, di Consistenza 5,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibito a posto cantina ma "assentita" a posto auto

coperto, presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 573,** Categoria C6, Cl.4, Cons. 14,00 m², Superficie catastale Totale: 14,00 mq, Rendita € 31,81, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 574,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 5,00 m² Superficie catastale Totale: 5,00 m² escluse aree scoperte 46,00 mq, Rendita € 13,43, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 573 (Piano S1, N° 28), confina con: distacco con area di manovra comune a Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto e cantina a Sud/Est (individuati dai subalterni 579 e 580), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 574), area di manovra e N° 2 posti auto a Nord/Est (individuati dai subalterni 513, 46 e 47); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 574 (Piano S1, N° 23), confina con: distacco con terrapieno a Nord/Est, cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 580), Posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 573), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 47); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio

alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 4.218,75 (quattromiladuecentodiciotto/75)

offerta minima Euro 3.164,06 (tremilacentosessantaquattro/06)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 12

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- Posto auto ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 27, di superficie catastale di mq 18, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 15, da adibire a posto auto, di Consistenza 4,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibito a posto cantina ma "assentita" a posto auto coperto, presenta una superficie catastale pari a 5,00 m², occupa una porzione del piano

interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 579** Categoria C6, Cl.4, Cons. 18,00 m², Superficie catastale Totale: 18,00 m² mq, Rendita € 40,90, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 580,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 5,00 m², Superficie catastale Totale: 4,00 m² mq, Rendita € 13,43, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 579 (Piano S1, N° 27), confina con: distacco con area di manovra comune a Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 565), terrapieno e cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 580), area di manovra e posto auto Nord/Est (individuati dai subalterni 513 e 573); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 580 (Piano S1, N° 15), confina con: distacco con terrapieno a Nord e Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 579), posto auto e cantina a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 573 e 574); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015

relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 6.018,75 (seimiladiciotto/75)

offerta minima Euro 4.514,06 (quattromilacinquecentoquattordici/06)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 13

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 26, di superficie catastale di mq 14, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 14, di Consistenza 7,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 13, da adibire a posto auto, di Consistenza 6,00 m², occupa una porzione del piano

interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 576**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 14,00 m², Superficie catastale Totale: 14,00 m² mq, Rendita € 31,81, Piano Interrato**.** La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 577**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 7,00 m², Superficie catastale Totale: 7,00 m² mq, Rendita € 18,80, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 560,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 6,00 m², Superficie catastale Totale: 6,00 m² mq, Rendita € 16,11, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 576 (Piano S1, N° 26), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 577), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 561), N° 3 cantine Nord/Ovest (individuate dai subalterni 559, 560 e 572); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 577 (Piano S1, N° 14), confina con: distacco con terrapieno a Sud, posto auto ad Est (individuato dal subalterno 561), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 576), N° due cantine a Nord/Ovest (individuate dai subalterni 572 e 557); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 560 (Piano S1, N° 13), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 558), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 576), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 559); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano

corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 7.425,00 (settemilaquattrocentoventicinque/00)

offerta minima Euro 5.568,75 (cinquemilacinquecentosessantotto/75)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 14

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 24, di superficie catastale di mq 12, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale

Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 11, di Consistenza 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 571,** Categoria C6, Cl.4, Cons. 12,00 m², Superficie catastale Totale: 12,00 m² mq, Rendita € 27,27, Piano Interrato**.** La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 572**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m², Superficie catastale Totale: 9,00 m² mq Rendita € 24,17, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 571 (Piano S1, N° 24), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 556), N° 2 posti auto a Nord/Est (individuati dai subalterni 44 e 558), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 572); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 572 (Piano S1, N° 11), confina con: distacco con posto auto e cantina a Nord/Est (individuati dai subalterni 558 e 559), posto auto e cantina a Sud/Est (individuati dai subalterni 576 e 577), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 557), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 571); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità

che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 6.918,75 (seimilanovecentodiciotto/75)

offerta minima Euro 5.189,06 (cinquemilacentoottantanove/06)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 15

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 23, di superficie catastale di mq 12, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 10, di Consistenza 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è

raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 556,** Categoria C6, Cl.4, Cons. 12,00 m², Superficie catastale Totale: 12,00 m² mq, Rendita € 27,27, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 557,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m², Superficie catastale Totale: 9,00 m² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 556 (Piano S1, N° 23), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 555), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 571), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 557); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 557 (Piano S1, N° 10), confina con: distacco con posto auto e cantina a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 555 e 556), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 572), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 557), terrapieno a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015

relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione. Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 6.918,75 (seimilanovecentodiciotto/75)

offerta minima Euro 5.189,06 (cinquemilacentoottantanove/06)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 16

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 25, di superficie catastale di mq 14, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 12, di Consistenza 4,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 558,** Categoria C6, Cl.4, Cons. 14,00 m², Superficie

catastale Totale: 14,00 m² mq, Rendita € 31,81, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 559,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 4,00 m², Superficie catastale Totale: 4,00 m² mq, Rendita € 10,74, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 558 (Piano S1, N° 25), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), N° 2 cantine a Sud/Est (individuate dai subalterni 559 e 560), posto auto e cantina a Sud/Ovest (individuati dai subalterni 571 e 572), autorimessa a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 44); salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 559 (Piano S1, N° 12), confina con: Distacco con cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 560), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 576), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 572), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 558); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la

dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione. Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 6.131,25 (seimilacentotrentuno/25)

offerta minima Euro 4.598,43 (quattromilacinquecentonovantotto/43)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 17

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 21, di superficie catastale di mq 13, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 8, di Consistenza 3,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 551**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m², Superficie catastale Totale: 13,00 m² mq. Rendita € 29,54, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 552,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 3,00 m², Superficie catastale Totale: 3,00 m² mq, Rendita €

8,06, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 551 (Piano S1, N° 21), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 550), N° 2 cantine a Nord/Est (individuate dai subalterni 552 e 553), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 552 (Piano S1, N° 8), confina con: distacco con posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 554), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 553), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 551), area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta

probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione. Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 5.118,75 (cinquemilacentodiciotto/75)

offerta minima Euro 3.839,06 (tremilaottocentotrentanove/06)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 18

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 20, di superficie catastale di mq 13, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 7, di Consistenza 3,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 550**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m², Superficie catastale Totale: 13,00 m² mq, Rendita € 29,54, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 549**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 3,00 m², Superficie catastale Totale: 3,00 m² mq Rendita € 8,06, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 550 (Piano S1, N° 20), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest

(individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), N° 2 cantine a Sud/Ovest (individuate dai subalterni 522 e 549), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 551), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 549 (Piano S1, N° 7), confina con: distacco con posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 550), terrapieno a Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 521), cantina a Nord/Ovest (individuata dal subalterno 522); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione. Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 5.118,75 (cinquemilacentodiciotto/75)

offerta minima Euro 3.839,06 (tremilaottocentotrantanove/06)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 19

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 15, di superficie catastale di mq 13, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 4, di Consistenza 8,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 546**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 13,00 m², Superficie catastale Totale: 13,00 m² mq, Rendita € 29,54, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 547,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m², Superficie catastale Totale: 8,00 m² mq, Rendita € 21,48, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 546 (Piano S1, N° 15), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 545), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 547), terrapieno a Sud/Est; salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 547 (Piano S1, N° 4), confina con: distacco con area di manovra comune a

Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 528), terrapieno a Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 546); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione. Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 6.637,50 (seimilaseicentotrentasette/50)

offerta minima di Euro 4.978,12 (quattromilanovecentosettantotto/12)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 20

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- POSTO AUTO ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), edificio unico, int. Posto Auto N° 3, di superficie catastale di mq 17, raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 2, di Consistenza 9,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il POSTO AUTO è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 534,** Categoria C6, Cl.4, Cons. 17,00 m², Superficie catastale Totale: 17,00 m² mq, Rendita € 38,63, Piano Interrato. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 535,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m², Superficie catastale Totale: 9,00 m² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato.

Confini: POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/6), distinto dalla P.lla 1298 sub 534 (Piano S1, N° 3), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), locale di deposito a Nord (individuato dal subalterno 533), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 531), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 535 (Piano S1, N° 2), confina con: distacco con area di manovra comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 514), terrapieno ad Ovest, posto auto a Sud (individuato dal subalterno 534); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione. Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 8.493,75 (ottomilaquattrocentonovantatre/75)

offerta minima Euro 6.370,31 (seimilatrecentosettanta/31)

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

inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 21

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 3, di Consistenza 17,00 m², Superficie Cat. 19,00 m², occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA, assentita a POSTO AUTO, ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int Posto Auto N° 11, Consistenza 16,00 m², Superficie Cat. 16,00 m². Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito ed adibito a posto auto coperto, occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 511**, Categoria C2, Cl.4, cons. 17,00 m², Superficie catastale Totale: 19,00 m² mq, Rendita € 45,65, Piano Interrato. La CANTINA, INTERNO POSTO AUTO N° 11, è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 538,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 16,00 m², Superficie catastale Totale: 16,00 mq, Rendita € 42,97, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 511 (Piano S1, N° 3), confina con: distacco con area di manovra comune per i due lati da Ovest e Sud/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 510), terrapieno ad Ovest e Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini. CANTINA assentita come POSTO AUTO COPERTO (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 538 (Piano S1, N° 11), confina con: distacco con area di manovra comune a Est (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 537), posto auto coperto a Sud (individuato dal subalterno 515), distacco con partizione muraria perimetrale ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n°

47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: sul sub 538 grava PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 13/04/2017, Reg. gen. 17232 - Reg. part. 11867, non inficiante la procedura.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 8.100,00 (ottomilacento/00)

offerta minima Euro 6.075,00 (seimilasettantacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille)**

Lotto 22

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- GARAGE ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 91, edificio unico, interno Garage N° 3, int. 3, di Consistenza 20,00 m², individuato interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentito ed adibito ad autorimessa, occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 35, di Consistenza 8,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina ma assentita ad autorimessa, occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 36, di Consistenza 12,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina ed assentita ad autorimessa, occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: Il GARAGE AUTORIMESSA è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 561**, Categoria C6, Cl.4, Cons. 20,00 m², Superficie catastale Totale: 20,00 mq Rendita € 45,45, Piano Primo. La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 562,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m², Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48. La CANTINA, è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 563,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 12,00 m², Superficie catastale Totale: 12,00 mq, Rendita € 32,23, Piano Interrato.

Confini: GARAGE, AUTORIMESSA (Cat. C/6), distinta dalla P.lla 1298 sub 561 (Piano S1, interno 3), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est

(individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 562), posto auto e cantina a Nord/Ovest (individuati dai subalterni 576 e 577), Terrapieno a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 562 (Piano S1, N° 35), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 563), posto auto a Nord/Ovest (individuato dal subalterno 561), Terrapieno a Sud/Ovest; salvo altri e più precisi confini. CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 563 (Piano S1, N° 36), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 519), terrapieno a Sud e ad Est, cantina ad Ovest (individuata dal subalterno 562), Terrapieno a Sud e ad Ovest; salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta

probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00)

offerta minima Euro 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/50)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Lotto 25

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 23, di Consistenza 11,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina, occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 42,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 11,00 m², Superficie catastale Totale: 11,00 mq Rendita € 29,54, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinto dalla P.lla 1298 sub 42 (Piano S1, N° 23), confina con: distacco con area di manovra comune per tre lati ad Est, Ovest e Sud (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto coperto a Nord (individuato dal subalterno 41); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33

del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 3.825,00 (tremilaottocentoventicinque/00)

offerta minima Euro 2.868,75 (duemilaottocentosessantotto/75)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila/00)**

Lotto 26

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria

89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 28, di Consistenza 5,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 541,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 5,00 m², Superficie catastale Totale: 5,00 mq, Rendita € 13,43.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 541 (Piano S1, N° 28), confina con distacco con area di manovra comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518), posto auto a Nord (individuato dal subalterno 530), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 515), cantina ad Ovest (individuata dal subalterno 517); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la

dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di euro 1.743,75 (millesettecentoquarantatre/75)

offerta minima euro 1.307,81 (milletrecentosette/81)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 28

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 5, di Consistenza 8,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 548**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m², Superficie catastale Totale: 8,00 m² mq Rendita € 21,48, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 548 (Piano S1, N° 5), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 532), terrapieno a Sud/Est, posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 525); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 2.812,50 (duemilaottocentododici/50)

offerta minima euro 2.109,37 (duemilacentonove/37)

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

inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 29

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 34, di Consistenza 9,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 555**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m², Superficie catastale Totale: 9,00 m² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 555 (Piano S1, N° 34), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Nord/Est (individuato dal subalterno 556), terrapieno e cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 557), posto auto a Sud/Ovest (individuato dal subalterno 554); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18

Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di euro 3.150,00 (tremilacentocinquanta/00)

offerta minima euro 2.362,50 (duemilatrecentosessantadue/50)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 30

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 16, di Consistenza 9,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 566**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m², Superficie catastale Totale: 9,00 m² mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 566 (Piano S1, N° 16),

confina con: distacco con area di manovra comune a Sud/Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), passaggio pedonale e vano scala a Sud/Ovest (individuati come B.C.N.C. dal subalterno 513 e 28), vano ascensore a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 28), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 8); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 3.150,00 (tremilacentocinquanta/00)

offerta minima euro 2.362,50 (duemilatrecentosessantadue/50)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 31

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 19, di Consistenza 8,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 567**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m², Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 567 (Piano S1, N° 19), confina con: distacco con area di manovra comune a Nord/Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518), posto auto e cantina a Nord/Est (individuate dai subalterni 9 e 567), cantina a Sud/Est (individuata dal subalterno 8), vano ascensore e cantina a Sud/Ovest (individuati dai subalterni 28 e 566); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano

corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 2.812,50 (duemilaottocentododici/50)

offerta minima euro 2.109,37 (duemilacentonove/37)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 32

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 20, di Consistenza 12,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente

C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 568**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 12,00 m², Superficie catastale Totale: 12,00 mq, Rendita € 32,23, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 568 (Piano S1, N° 20), confina con: distacco con corridoio comune a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 518), cantina a Nord/Est (individuata dal subalterno 569), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 9), corridoio e cantina a Sud/Ovest (individuati dai subalterni 510 e 567); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta

probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 3.093,75 (tremilanovantatre/75)

offerta minima euro 2.320,31 (duemilatrecentoventi/31)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 33

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 21, di Consistenza 8,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 569,** Categoria C2, Cl.4, Cons. 8,00 m², Superficie catastale Totale: 8,00 mq, Rendita € 21,48,Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 569 (Piano S1, N° 21), confina con: distacco con corridoio comune a Nord/Ovest (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 518), cantina a Sud/Ovest (individuata dal subalterno 568), posto auto a Sud/Est (individuato dal subalterno 10), distacco con rampa di accesso a Nord/Est (individuata dai subalterni 513 e 524); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 2.025,00 (duemilaventicinque/00)

offerta minima euro 1.518,75 (millecinquecentodiciotto/75)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 34

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 22, di Consistenza 9,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 570**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 9,00 m², Superficie catastale Totale:, 9,00 mq, Rendita € 24,17, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 570 (Piano S1, N° 22), confina con: distacco con corridoio comune per tre lati a Nord/Est, Sud/Est e Sud (individuato come B.C.N.C. dal subalterno 518), N° 2 posti auto a Ovest (individuati dai subalterni 530 e 540); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,

non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 1.800,00 (milleottocento/00)

offerta minima euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 35

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 29, di Consistenza 6,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore.

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 539**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 6,00 m², Superficie catastale Totale: 6,00 m² mq, Rendita € 16,11, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 539 (Piano S1, N° 29), confina con: distacco con area di manovra comune ad Ovest (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 540), rampa di accesso carrabile a Nord (individuata dai subalterni 513 e 524), corridoio comune ad

Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 518); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019 Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 1.068,75 (millesessantotto/75)

offerta minima euro 801,56 (ottocentouno/56)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Lotto 36

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui beni siti in Zagarolo (Rm), viale Ungheria 89/91 e precisamente:

- CANTINA ubicato a Zagarolo (RM) - Viale Ungheria N° 89 (Catastalmente N° 91), int. 1, di Consistenza 33,00 m², individuata interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare adibita a cantina (locale di deposito), occupa una porzione del piano interrato ed è raggiungibile sia dalla rampa carrabile che diparte dal cancello elettrico e si congiunge con Viale Ungheria sia dal vano scala/ascensore. **Superficie convenzionale complessiva: 45,00 mq.**

Dati catastali: La CANTINA è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo al Foglio 60, Part. 1298, **Sub. 581**, Categoria C2, Cl.4, Cons. 33,00 m²,Superficie catastale Totale: 34,00 m² mq, Rendita € 88,62, Piano Interrato.

Confini: CANTINA (Cat. C/2), distinta dalla P.lla 1298 sub 581 (Piano S1, N° 1), confina con: distacco con area di manovra comune ad Est (individuata come B.C.N.C. dal subalterno 513), posto auto a Sud (individuato dal subalterno 514), rampa di accesso carrabile a Nord (individuata dai subalterni 513 e 524), distacco con bene comune censibile ad Ovest (individuato dal subalterno 29); salvo altri e più precisi confini.

Costruito: L'edificio condominiale ove sono ricompresi risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano i seguenti titoli: Permesso di Costruire N° 33 del 16/10/2012 Prot. N° 29752, Permesso di Costruire in Variante Prot. N° 5998 del 11/03/2015; S.C.I.A. in variante Prot. N° 10036 del 13/04/2017 (S/004/2017). Non sono stati individuati atti di cessione di aree al Comune per come previsto nella Convenzione Edilizia del 03/11/2011 Rep. N° 71 stipulata dall'esecutata. Non risultano corrisposti, dalle Società esecutate, né il saldo degli oneri concessori né la somma relativa alla monetizzazione e cessione degli standard urbanistici presenti. Non è da escludere che il Comune possa rivalersi, per quote proporzionali, sulle singole unità che costituiscono il corpo di fabbrica. La Comunicazione di fine lavori del 24/05/2019

Prot. N° 16913 non rispetta le condizioni previste nel Permesso di Costruire. L'Allaccio alla Pubblica Fogna è stato rilasciato con autorizzazione Comunale N° 3 del 22.01.18 Prot. 2461. È presente il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture del 20/03/2015 relativo al Permesso di Costruire N° 33/12. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli e oneri condominiali: Gli immobili che costituiscono l'interezza del fabbricato sono ricompresi in un condominio costituito ed amministrato. Si ipotizza, con molta probabilità, l'esistenza di oneri insoluti gravanti sui vari cespiti. Il fabbricato, allo stato attuale, necessita di lavori di manutenzione.

Difformità edilizie: sono state riscontrate difformità i cui costi di sanatoria/ripristino sono stati considerati ai fini della stima, cui si rimanda integralmente.

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: liberi e nel possesso della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 15.468,75 (quindicimilaquattrocentosessantotto/75)

offerta minima euro 11.601,56 (undicimilaseicentouno/56)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, sottoscritte con firma digitale dell'offerente o del suo procuratore legale ed inviate a mezzo posta elettronica certificata dei medesimi soggetti a pena di inammissibilità;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato munito di procura speciale o procura generale autentica da notaio, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate tramite PEC di altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

Art. 14

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: ***offertapvp.dgsia@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 nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione ; l'importo

versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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;

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

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

• bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti di cui sopra, servirà copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- dichiarazione di cui all'art.585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art.22 d.lgs.231/2007).

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico intestato al Tribunale di Tivoli sul conto corrente unico IBAN n. **IT17 Q083 2739 4500 0000 0310 104,** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma con causale "Asta" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, a pena di inammissibilità dell'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere

all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente

dal quale era stata inviata;

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

-

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO

DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari

al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto

disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è inoltre tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art.22 d.lgs. 231/2017. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori, nonché le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa sopra richiamata; Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre all'eventuale condanna ex art.587 2° comma c.p.c. e 177 disp.att c.p.c..

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, unitamente ai

collegamenti - "link" ai siti di pubblicità di cui ai successivi punti b) e c);

b) dal custode mediante pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita sui siti internet di pubblicità ex art.490 c.2. c.p.c. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in rotazione presso il tribunale di Tivoli al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;

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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ";

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;

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

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

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. In caso contrario,esso sarà attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti); avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III e VIII comma c.p.c., sarà contenuto nel decreto di trasferimento ed attuato a cura del custode a spese della procedura (in caso di assenza di fondi sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti)– salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) Che l'aggiudicatario, tranne che per i casi previsti dai commi 3 e 8 dell'art. 560 c.p.c., laddove non sia già stato emesso ordine di liberazione, potrà prima della emissione del decreto di trasferimento richiedere al giudice la liberazione dell'immobile, che avverrà a cura e spese della procedura (in caso di assenza di fondi

sufficienti nella procedura, le somme saranno anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti); che dopo la emissione del decreto di trasferimento l'ordine di liberazione ivi contenuto sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. L'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta entro giorni 7 dal versamento del saldo prezzo. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 cpc,

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

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

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

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

A V V E R T E

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

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile. Allo stesso modo si provvederà nel caso di mancato versamento al professionista delegato degli oneri necessari per la vendita telematica;

4. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

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, 26 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Marchionni