TRIBUNALE DI FROSINONE

PROCEDURA N. 17/2024 R.G.E.

All'udienza del 13/11/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Simona Di Nicola sono comparsi: l'Avv. F. Mancini, in sost.ne dell'avv. Carulli per il creditore procedente il quale insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati.
Sono altresì presenti: l'avv. Zanfarelli, nonché il CTU arch. Quattrini e il custode avv. L. Originale.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al medesimo professionista nominato custode, come da precedente ordinanza;
Visto l'art. 569 co. 4 c.p.c., come modificato dall'art. 4, co. 1, del D.L. 3 maggio 2016, n. 59, conv. In L. 30 giugno 2016, n. 119, ritenuto che sussistano i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con **modalità telematiche** (segnatamente, **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona**) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
Visti gli artt. 569 e 591 c.p.c.;

DELEGA

Il professionista Avv. LOREDANA ORIGINALE allo svolgimento delle operazioni di vendita ed al compimento delle attività indicate negli artt. 591 bis c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c.

ASSEGNA

al professionista nominato termine di:

☒ **12 mesi** dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere **tre esperimenti di vendita** seguendo le disposizioni oltre indicate;

☐ **9 mesi** dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere **due esperimenti di vendita** seguendo le disposizioni oltre indicate;

☐ **6 mesi** dal conferimento del presente incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita, periodo durante il quale il professionista dovrà tenere **un unico esperimento di vendita** seguendo le disposizioni oltre indicate;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società:

☒ Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che vi provvederà a mezzo del portale di propria titolarità

www.astetelematiche.it.

- Astalegale.net S.p.A., che vi provvederà a mezzo del portale di propria titolarità www.spazioaste.it

Il gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento - dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

DETERMINA

in favore del professionista delegato, ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15, un acconto di euro **1.000,00** quale anticipo sui compensi di delega e custodia che pone a carico del creditore procedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere); un acconto di euro **1.100,00** per il primo lotto posto in vendita e ulteriori euro **300,00** per ogni successivo lotto quale fondo spese relativo agli adempimenti pubblicitari ed alle spese del gestore della vendita telematica, nonché di euro **300,00** per ogni lotto posto in vendita (somma determinata su numero tre esperimenti di vendita) quale ulteriore contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

DISPONE che

a) l'importo per le **spese di pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche** avvenga **entro e non oltre il termine di settanta giorni prima del primo esperimento di vendita,** con l'avvertimento che l'omesso versamento comporterà l'estinzione anticipata della procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c.;

b) l'importo per le spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari sui siti internet, per il gestore della vendita telematica e per l'acconto sui compensi di custodia e delega **entro trenta giorni dalla pubblicazione della presente ordinanza;** l'omesso versamento di tali importi sarà valutato ai sensi dell'art. 630 c.p.c. per l'eventuale estinzione anticipata per carenza di interesse.

Laddove il professionista delegato non riceva il fondo nel termine suddetto (30 gg dalla pubblicazione della presente ordinanza), il medesimo ausiliario del giudice invierà immediatamente e senza ritardo - a mezzo PEC - sollecito di pagamento al creditore procedente ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente e di eseguire il pagamento **entro il termine di giorni trenta (30) dalla scadenza del termine precedente.**

DISPONE che in caso di mancato versamento nel termine stabilito il professionista delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

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

3. a formare subito dopo il conferimento dell'incarico, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dello stesso, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT e pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP entro il termine di 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto;

4. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale, come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita;

5. a dare tempestivo avviso del mancato pagamento delle spese per gli adempimenti pubblicitari ai fini dei

provvedimenti di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c.

6. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte d'acquisto la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti, effettuandola tramite il portale del gestore della vendita telematica;

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

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

9. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

10. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

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

12. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

13. a provvedere sulla destinazione delle cauzioni, con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito per: a) il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta; b) per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, conto che il professionista delegato provvederà ad accendere – previa autorizzazione del Funzionario della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - presso la Banca Popolare del Frusinate – Filiale del Palazzo di Giustizia in via Fedele Calvosa, nel termine di giorni tre dalla aggiudicazione e di cui dovrà indicare l'IBAN al gestore; c) per il deposito immediato della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura, se già esistente, indicandone l'IBAN al gestore;

14. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

15. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

17. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile); la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile a norma dell'art. 586 c.p.c., anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;

<u>Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:</u>

a) indice della documentazione allegata;
b) *relazione che evidenzi eventuali problemi e criticità riscontrate (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: difetto o irregolarità della continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio del diritto al debitore, mancanza di avvisi ex art. 498/599 c.p.c., mancanza di visura catastale aggiornata o di quietanza in originale ex art. 41 T.U.B., non coincidenza tra diritto spettante al debitore, diritto pignorato e diritto trasferito, mancanza della nota di trascrizione dell'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato, esistenza di altri pignoramenti);*
c) *verbale di aggiudicazione (ed eventuali precedenti verbali redatti);*
d) *report di gara;*
e) *verbali di rinvio alla vendita "de quo";*

f) ordinanza di vendita contenente la descrizione dei beni;
g) documentazione ipocatastale;
h) prova dell'avvenuta pubblicità;
i) istanze di partecipazione all'asta e relative offerte;
j) eventuali avvisi ex artt. 599 e 498 CPC;
k) nota di deposito saldo prezzo di aggiudicazione ovvero quietanza in originale ex art. 41 T.U.B.;
l) prova ricezione pagamento 15% per spese;
m) visura e ispezione catastale aggiornata (se il bene ha subito modifiche catastali anche una visura storica);
n) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
o) l'attestazione di prestazione energetica;
p) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
q) attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
r) 16. soltanto per le procedure esecutive introdotte successivamente al 28/2/2023 e per le quali il pignoramento sia stato notificato dal 01/03/2023 in poi, il nuovo art. 585, 4° comma c.p.c. prevede che: nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;
s) dichiarazione del custode di avvenuta liberazione dell'immobile ovvero dichiarazione di esonero alla liberazione da parte dell'aggiudicatario, ***salvo che l'immobile sia ancora occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare, nel qual caso, l'ordine di liberazione sarà emesso all'atto del decreto di trasferimento, con oneri e spese a carico della procedura e con attuazione senza le forme degli artt. 605 e segg. c.p.c.;***

18. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;
19. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
20. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
21. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare seduta stante a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo la deliberazione sulle offerte telematiche e l'eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c., tramite il portale del gestore della vendita telematica, determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quarto ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
22. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita ed a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni sotto impartite);
23. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega;

24. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare seduta stante a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo la deliberazione sulle offerte telematiche e l'eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c., tramite il portale del gestore della vendita telematica, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;

25. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui appresso);

26. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

27. **Provveda** qualora non si proceda a norma dell'articolo 510 co. 1 c.p.c. ed entro trenta giorni dal versamento del prezzo, alla formazione di un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione mediante deposito nel fascicolo telematico della procedura con una relazione accompagnatoria al G.E. che abbia riguardo ai criteri seguiti per la predisposizione del progetto di distribuzione, alla precisazione dei crediti da parte dei creditori e ad eventuali istanze formulate dai medesimi e le soluzioni seguite per rispondervi o disattendervi; e ciò anche nell'ipotesi in cui i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito ovvero l'abbiano depositata in ritardo; in tal caso il professionista delegato prenderà in considerazione le sole somme di cui al precetto e/o all'atto di intervento e le spese documentate. Il progetto di distribuzione parziale non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire.

28. Una volta ricevuta la comunicazione del deposito del progetto di distribuzione così come ratificato ovvero modificato in via definitiva dal G.E. **fissi *innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 co. 2 c.p.c., entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione.*** *Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.* Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, ai sensi dell'art. 598 c.p.c., se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato a norma dell'articolo 591 bis o il giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di cui all'articolo 596, quarto comma, **ordina il pagamento agli aventi diritto** delle singole quote entro sette giorni. Se vengono sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'articolo 512 c.p.c.

29. **Provveda**, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies, D.L. 18/10/2012 n. 179, convertito dalla L. 17/12/2021, n. 221, come modificato dal D.L. 3/05/2016, n. 59, convertito dalla L. 30/06/2016, n. 119, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Tutti i rapporti riepilogativi devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche, utilizzando obbligatoriamente il modello informatico (XSD) elaborato dal Ministero.

DISPONE

che il compendio pignorato, come in calce descritto, sia venduto senza incanto a cura del professionista delegato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni), presso la sala aste allestita all'interno del Tribunale di Frosinone, piano secondo, nella stanza adiacente alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oppure in alternativa presso lo studio del professionista medesimo ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, in numero 1 lotto al prezzo base di:

€ 157.700,00	con offerta in aumento minima di	€ 10.000,00	per il lotto n.	1
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.	
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.	
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.	
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.	

€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di	€	per il lotto n.

☐ (Eventuali altri lotti seguono come indicati in foglio allegato al presente verbale).

Il prezzo base dei lotti per il secondo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il primo esperimento ridotto di ¼; il prezzo base dei lotti per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il secondo esperimento ridotto di ¼; l'offerta in aumento minima in relazione al secondo ed al terzo esperimento di vendita sarà determinata dal professionista in misura non inferiore al 5% del prezzo base come sopra determinato e sarà indicato nel verbale delle operazioni di vendita.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Frosinone e completato dei dati mancanti - dovrà avere il seguente contenuto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica: a) dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente); b) a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; c) da un procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.; redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, trasmettendolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, la stessa potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrarla al gestore.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta nei confronti del delegato che a sua volta dovrà tempestivamente inoltrare il tutto al gestore, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati, di cui alle lettere a), b) e c).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare**:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio 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 deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato camerale del registro delle imprese da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

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) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine **non soggetto a sospensione** nel periodo feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e dichiarazione dello stato civile del soggetto offerente, nonché copia del codice fiscale del coniuge in caso di comunione dei beni nel caso in cui l'acquisto sia compiuto in regime di comunione legale; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia del certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
h) dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007);
i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al gestore della vendita telematica, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante disposizione da conto corrente.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento pagoPA" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare ineffieaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) **In caso di offerta unica:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:
i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss.c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;
b) **In caso di pluralità di offerte:**
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata,
i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Gli <u>offerenti partecipano telematicamente</u> 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'acquisto 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.
Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.
La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato **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.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà <u>l'unico canale ufficiale</u> per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6. 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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Il creditore procedente e gli intervenuti, anche se non muniti di titolo esecutivo ma il cui credito sia stato riconosciuto ex art. 499 c.p.c., 10 giorni prima dell'udienza fissata per la vendita potranno presentare istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo.

In tal caso, a pena di inammissibilità l'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. deve essere fatta a mezzo di avvocato munito di procura, depositata nel termine di legge che precede, con le seguenti precisazioni:

a. la somma offerta in pagamento non può essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata l'istanza di assegnazione (rif. art. 589, 1° co., c.p.c.);

b. se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire oltre le spese (rif. art. 589, 2° co., c.p.c.);

c. se sul ricavato dell'espropriazione concorrono creditori di grado anteriore a quello dell'istante, quest'ultimo dovrà depositare una somma pari all'ammontare complessivo di tali crediti, fino alla concorrenza della somma indicata dal G.E. che, in ogni caso, non potrà essere maggiore rispetto al prezzo di assegnazione (prezzo base);

d. ove sul ricavato dell'espropriazione vi sia concorso tra creditori di grado anteriore e creditori di pari grado a quello dell'istante, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'intera somma necessaria all'attuazione del concorso entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base), con eventuale residuo a vantaggio del debitore;

e. nel caso in cui sul ricavato dell'espropriazione l'istante concorra con creditori di grado posteriore, dovrà corrispondere esclusivamente l'eccedenza rispetto al proprio credito in linea capitale entro il limite massimo del prezzo di assegnazione (prezzo base);

f. in tutti i casi che precedono, l'assegnatario è comunque tenuto a versare le spese di procedura nella misura che verrà determinata dal G.E. con provvedimento successivo all'assegnazione, oltre ad una somma pari al 15% del prezzo per la registrazione, trascrizione e volturazione dell'emanando decreto ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi di plurime istanze di assegnazione non si avrà gara tra gli istanti ma prevarrà quella che contiene l'offerta più alta; nel caso in cui la somma offerta in pagamento sia la stessa per tutte, l'immobile sarà assegnato all'istante che per primo ha depositato la domanda; nel caso di istanze depositate lo stesso giorno offerenti tutte il medesimo prezzo, prevarrà quella che prevede il termine di pagamento minore.

Si avverte che l'istanza è irrevocabile e che in caso di presenza di offerte all'udienza di vendita, il creditore che ha proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non ha diritto di partecipare alla gara e formulare aumenti.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

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.

9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il gestore della vendita telematica, previa indicazione dell'intestatario e dell'IBAN del conto corrente da parte del professionista delegato, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Ritenuto che, allo stato, non sussistano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **il saldo prezzo dovrà essere versato al massimo entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione** secondo le seguenti alternative modalità:

a) **in Cancelleria**: l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI FROSINONE - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista l'anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento nella misura indicata nell'ordinanza di aggiudicazione (15% del prezzo di aggiudicazione); in caso di mancato deposito del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà immediatamente dichiarato decaduto e perderà la cauzione depositata; in caso di mancato deposito dell'anticipo sulle spese non sarà firmato il decreto di trasferimento e resteranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

b) **mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il cui IBAN verrà comunicato a richiesta dell'aggiudicatario allo stesso dal professionista delegato e avrà la seguente descrizione: *AA-RGE IMM _____ saldo prezzo lotto n.__*.

2) ove 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, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, entro il termine di centoventi (120) dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, anche mediante bonifico bancario all'IBAN che il professionista delegato avrà cura di comunicargli, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate al punto sub lett. a); entro i 10 giorni successivi al pagamento all'Istituto mutuante, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto mutuante (ossia una dichiarazione con cui la banca attesta di aver ricevuto dall'aggiudicatario un determinato importo **ex art. 41 T.U.B.** a titolo di saldo prezzo di un determinato lotto posto in vendita in una determinata procedura); in caso di mancato deposito dell'originale della quietanza non sarà firmato il decreto di trasferimento; l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo secondo tali modalità solo ove la banca mutuante gli comunicherà tempestivamente l'entità della somma da versare e gli rilasci (contestualmente al versamento) quietanza del pagamento (in caso contrario l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo in Cancelleria secondo le modalità indicate al punto sub lett. a) e non sarà dichiarato decaduto);

3) le spese di registrazione e trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. e saranno, altresì, provvisoriamente poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile; per il rimborso delle spese sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli l'aggiudicatario/assegnatario ex art. 588 c.p.c. dovrà depositare al professionista delegato apposita istanza, corredata dalla documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute (mod. F23), entro il termine fissato per il deposito delle precisazioni dei crediti o, al più tardi, entro la data fissata per la discussione del progetto di distribuzione; in difetto tali spese non potranno essere rimborsate; a' sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario / assegnatario ex art. 588 c.p.c. il 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;

4) ove l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, egli dovrà presentare in Cancelleria, entro il termine massimo di 10 giorni dall'aggiudicazione, apposita istanza redatta in conformità al modulo che gli verrà consegnato dopo l'aggiudicazione dal professionista delegato; il Tribunale provvederà a designare un Notaio indicato dall'aggiudicatario alla ricezione del versamento del prezzo, alla predisposizione del decreto di trasferimento ed all'espletamento delle attività indicate dall'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c.; in mancanza di indicazione da parte dell'aggiudicatario, il notaio verrà designato direttamente dal giudice; nel giorno fissato dal Giudice a seguito della presentazione della predetta istanza gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo al notaio, sottoscrizione da parte del giudice del decreto di trasferimento predisposto dal notaio e stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado; è onere dell'aggiudicatario assicurarsi, anche prima della vendita, la disponibilità della banca a concedere il mutuo; in caso di mancata concessione del mutuo entro il giorno fissato dal Giudice, non saranno concessi rinvii;

5) ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Per ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia con le forme di seguito indicate:

1. Inserimento a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. ove sia previsto nella presente ordinanza, realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.
   A tal fine il custode prenda immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza) per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita. Il referente della società dovrà essere accompagnato dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Modalità operative di richiesta dei servizi

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato che, in particolare sotto il profilo operativo, procederà come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco il sito internet sopra

indicato che è stato individuato dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questo sito, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dal gestore del sito di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;

- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:
  - ad **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;
  - ad **Astalegale.net S.p.A.**, tramite l'apposito modulo di richiesta online raggiungibile all'indirizzo https://www.astalegale.net/Pages/Moduli, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione

  Il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e commerciale.

Le fatture relative agli oneri pubblicitari saranno intestate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese versato dal creditore procedente.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese dovute non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e da Astalegale.net S.p.A.

La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti.

RENDE NOTO

che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dall'esperto stimatore e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet (www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.frosinone.giustizia.it); 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. 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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

AVVERTE

a. 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'acquisito;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161bis 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.;

c. il nuovo art. 560, 4° e 5° comma c.p.c. prevede il dovere del debitore esecutato, in accordo con il custode, di consentire la visita di potenziali acquirenti (sempre e solo per le procedure alle quali si applica il nuovo art. 560 c.p.c.) la richiesta non viene più formulata tramite il Portale delle vendite Pubbliche e la visita non è soggetta a termini di effettuazione. Le visite potranno avvenire dalle h. 9 alle h. 19 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle h. 9 alle h. 13il sabato. Il custode è tenuto a dare un preavviso al debitore esecutato di 24 ore. Ogni richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo di posta elettronica o posta elettronica certificata all'indirizzo del custode giudiziario/professionista delegato alle vendite , il quale è onerato della relativa pubblicazione sugli avvisi di vendita e sulla pubblicità; il custode provvederà nel termine di giorni tre dalla ricezione della comunicazione al suo riscontro; previa concertazione del giorno e dell'ora dell'accesso in loco con il debitore – ove eventualmente occupante l'immobile – e il soggetto interessato, il custode delegato procederà ad effettuare la visita presso l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta, in modo in ogni caso da evitare il contatto tra i vari interessati. Eventuali comportamenti ostativi del diritto di visita di potenziali acquirenti da parte del debitore e del proprio nucleo familiare – unici soggetti autorizzati ad occupare l'immobile – così come quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico saranno valutati – previa debita e tempestiva segnalazione del custode – ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione;

DESCRIZIONE DEL BENE

☒ come da foglio allegato al presente verbale;

☐ Come da ordinanza di vendita emessa il _____;

FISSA

☐ l'udienza del_____ ore_____ per il riconoscimento ex art. 499 commi 5 e 6 c.p.c. degli interventi non fondati su titolo esecutivo, con onere a _____ della notifica ai debitori del presente verbale (e, ove non già effettuata, del ricorso per intervento e dell'eventuale estratto autentico notarile) entro il_____;

☒ l'udienza del 13/05/2026 ore 10.45 per la verifica delle attività compiute, con termine al professionista delegato fino a quindici giorni prima per il deposito del rendiconto relativo all'avvenuta distribuzione;

☐ avvisa sin d'ora tutti i creditori (procedente e intervenuti) che, in caso infruttuoso esperimento delle suindicate tre vendite o comunque dei tentativi di vendita fissati nella presente ordinanza, sarà valutata la ulteriore proseguibilità della procedura e, pertanto, li invita a valutare l'opportunità di formulare tempestiva istanza di assegnazione anteriormente al terzo o, comunque, all'ultimo esperimento di vendita;

☐ emette contestuale ordine di liberazione ad eseguirsi a cura del custode all'atto dell'aggiudicazione secondo le istruzioni ivi contenute;

☐ dispone che entro la prima vendita fissata il procedente/intervenuto _____produca e consegni al professionista delegato la seguente documentazione_____

_____;

☐ rilevato che il **creditore che dà impulso alla procedura risulta ammesso al patrocinio a spese dello Stato**, si riserva di disporre, con **separato provvedimento**, la liquidazione delle somme dovute per le spese relative agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. - diversi dalla pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche - e per le spese del gestore della vendita telematica, previa istanza a cura del delegato contenente la fattura proforma, quanto per quella relativa alle somme liquidate a titolo di acconto per compensi di delega, analogamente alle somme già liquidate a titolo di acconto sui compensi di custodia abbiano a sostenersi mediante

anticipazione a carico dell'Erario, visto il disposto dell'art. 131 comma 4 lett. d) del d.P.R. 115/02 (da leggersi alla luce della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 131 comma 3 d.P.R. 115/02 di cui alla sent. 05.06.2019 n. 217 della Corte Costituzionale); le spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche siano prenotate a debito secondo quanto stabilito dall'art. 18-bis d.P.R. 115/02;

☐ rilevato che in procedura vi **sono altri creditori** oltre al creditore pignorante muniti di titolo esecutivo e che il creditore pignorante risulta **ammesso al patrocinio a spese dello Stato**, dispone che le somme oggetto della odierna liquidazione, tanto per la parte relativa agli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c. - diversi dalla pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche - quanto per quella relativa alle somme liquidate a titolo di acconto per compensi di delega, analogamente alle somme già liquidate a titolo di acconto sui compensi di custodia siano poste a carico del creditore intervenuto _____/i creditori intervenuti in solido, che avrà/avranno diritto di ripeterle come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. all'esito del deposito del saldo prezzo in seno al progetto di distribuzione;

☐ dispone che le somme relative alle spese per gli adempimenti pubblicitari di cui all'odierna liquidazione nella presente ordinanza di vendita siano poste a carico del creditore procedente previa **detrazione degli importi per le medesime causali (adempimenti pubblicitari) oggetto di liquidazione con il provvedimento di nomina del custode giudiziario;**

☐ dispone che le somme oggetto della odierna liquidazione a titolo di spese per adempimenti pubblicitari e acconto sui compensi di delega siano **poste a carico della procedura**, autorizzando il delegato al relativo prelievo dal conto della procedura stessa, in quanto insistono somme e, per la sola parte eccedente le disponibilità di procedura, che siano poste a carico del creditore procedente;

☐ atteso che nella presente ordinanza di vendita è previsto un **numero di vendite inferiore a tre**, si determina che l'importo a corrispondersi quale contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche sia di euro 100,00 per ogni lotto per ogni tentativo di vendita che si è provveduto a fissare nella presente ordinanza, fermi i restanti importi per come liquidati;

☐ in relazione al lotto n. _____, attesa la natura e il valore di stima pari od inferiore ad euro 300.000,00 del compendio che si pone in vendita, dispone quale adempimento pubblicitario aggiuntivo il virtual tour 360° secondo le disposizioni impartite sopra, disponendo altresì in favore del professionista delegato anche un ulteriore acconto di euro 310,00 per ogni singolo lotto di cui sopra posto in vendita, che pone a carico del creditore procedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere);

☐ in relazione al lotto n. _____, attesa la natura e il valore di stima compreso tra euro 300.000,01 ed euro 500.000,00 del compendio che si pone in vendita, dispone quale adempimento pubblicitario aggiuntivo il virtual tour 360° secondo le disposizioni impartite sopra, disponendo altresì in favore del professionista delegato anche un ulteriore acconto di euro 500,00 per ogni singolo lotto di cui sopra posto in vendita, che pone a carico del creditore procedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere);

☐ in relazione al lotto n. _____, attesa la natura e il valore di stima superiore ad euro 500.000,00 del compendio che si pone in vendita, dispone quale adempimento pubblicitario aggiuntivo il virtual tour 360° secondo le disposizioni impartite sopra, disponendo altresì in favore del professionista delegato anche un ulteriore acconto di euro 700,00 che pone a carico del creditore procedente (o di altro creditore che intenda assumersene l'onere);

☐ _____

_____

_____

_____

_____

Il Giudice dell'esecuzione
dr. ssa Simona Di Nicola

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3
  L'immobile di cui trattasi occupa una porzione del piano terzo di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione del piano terzo del suddetto fabbricato e si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre ad un posto auto al piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede dalla corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: ingresso, disimpegno, bagno, vano adibito ad ufficio, un ripostiglio, affaccio su due lati Al piano interrato si trova il posto auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale nn. 420 del foglio 43, ricade all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016. Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui ricade l'edificio risulta soggetto a vincolo paesaggistico rispetto delle acque pubbliche (art. 35 delle NTA del PTPR). N.T.A. del P.R.G. - Art. 30 e art. 31 (Zona D): ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta deiprivati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1
  L'immobile di cui trattasi è un posto auto coperto ubicato al piano interrato di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria articolato su quattro piani fuori terra oltre interrato ad

uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un posto auto al piano interrato del suddetto fabbricato identificato al numero 52. All'unità immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso o dalla rampa carrabile raggiungibile dalla corte esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale nn. 420 del foglio 43, ricade all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016. Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, il lotto su cui ricade l'edificio risulta soggetto a vincolo paesaggistico rispetto delle acque pubbliche (art. 35 delle NTA del PTPR). N.T.A. del P.R.G. - Art. 30 e art. 31 (Zona D): ZONA "D" - Per la zona D valgono le specifiche normative della Variante generale al Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I., approvata con delibera di Giunta Regionale n. 48 del 23 gennaio 2008 e recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2009. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: N.T.A. del P.R.T. ASI ZONA "D" - Zona ricadente nell'ambito del P.R.T. dell'A.S.I. In particolare le aree oggetto della richiesta sono sottoposte alla seguente normativa: Art. 17 "Zone a destinazione Servizi": Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi. L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta deiprivati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona. Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti: I.E.F.max = 2,00 mc/mq I.U.F. max = 0,50 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con minimo 5 ml D.S. min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml D.E. min = 10 ml D. Ab. min = 20 ml Vp > 10% di S.C.

Prezzo base d'asta: **€ 157.700,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.700,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, interno A310, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 420, Sub. 192, Categoria A10	**Superficie**	59,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato riscontrato che l'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione: risulta non utilizzabile il sistema di aria condizionata ed il bagno si trova in cattive condizioni.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi occupa una porzione del piano terzo di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione del piano terzo del suddetto fabbricato e si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre ad un posto auto al piano seminterrato. All'unità immobiliare si accede dalla corte in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso. Il suo sviluppo planimetrico risulta essere il seguente: ingresso, disimpegno, bagno, vano adibito ad ufficio, un ripostiglio, affaccio su due lati Al piano interrato si trova il posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Strada Morolense snc, edificio A, scala A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part 420, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	5,20 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, eseguito dal sottoscritto CTU in data 16/05/2024, è stato riscontrato che l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un posto auto coperto ubicato al piano interrato di un fabbricato a destinazione d'uso mista, commerciale/terziaria articolato su quattro piani fuori terra oltre interrato ad uso autorimessa, ubicato in una zona industriale del comune di Frosinone, in Via Morolense, a circa 4 Km di distanza dalla zona commerciale della città, intesa come l'area circostante Via Aldo Moro. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione industriale, con bassa densità edilizia ed a prevalente		

	destinazione produttiva e commerciale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato percorrendo la SS 156 e successivamente, svoltando per Via Armando Vona o Via Morolense. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato, a circa 3 km di distanza, si trovano una serie di servizi per la collettività quali: posta, banche, scuole, farmacia. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un posto auto al piano interrato del suddetto fabbricato identificato al numero 52. All'unità immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso o dalla rampa carrabile raggiungibile dalla corte esterna.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI