TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Stefano PALMACCIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2026 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Cristiana FIORENTINI - TEL. 0766.30904
MAIL avv.cristianafiorentini@gamil.com – PEC cristiana.fiorentini@pecavvocaticivitavecchia.it

AVVISO INFORMATIVO SINTETICO

FINALIZZATO ALLA VENDITA DIRETTA DI BENI IMMOBILI (art. 568-bis c.p.c.)

L'Avv. Cristiana FIORENTINI, nominato custode giudiziario (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con decreto in data 02.06.26

PREMESSO

che è oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà (LOTTO n. UNICO) del bene sito in Bracciano (RM), Traversa di Via della Selciatella n. 17, interno 2, piano S1-T-1, così descritto: PORZIONE DI VILLINO COMPOSTO DA P. SEMINTERRATO: AMPIO MAGAZZINO (UTILIZZATP COME TAVERNA DOTATA DI CAMINO); CANTINA; WC; P. TERRA: AMPIA ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA, W.C., SPOGLIATOIO; P. SECONDO: SOTTOTETTO NON RESIDENZIALE (UTILIZZATO COME ZONA NOTTE DOTATA DI BAGNO). COMPLETA LA DOTAZIONE DELL'IMMOBILE UN AMPIO GIARDINO.

Identificato al catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Bracciano (RM) al foglio 36, particella 575, sub 502, Cat. A/7, Cl. 03, Consistenza 6,0 vani, Sup. catastale: Totale: mq 99 Escl. aree scoperte: mq 99, Rendita € 852,15

che l'esperto nominato dal Tribunale, geom. Paolo Bartoleschi, ha provvisoriamente stimato in € 210.000,00 (duecentodiecimila), come attestato nella relazione sintetica allegata al presente avviso e qui da intendersi integralmente ripetuta e trascritta;

RILEVATO

- che ai sensi dell'art. 568-bis, primo comma, c.p.c. il debitore esecutato, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, c.p.c. per l'autorizzazione della vendita forzata del bene, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato (o di uno degli immobili pignorati) per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-bis, terzo comma, disp. att. c.p.c.;

- che a pena di inammissibilità, unitamente all'istanza del debitore di disporre la vendita diretta del bene, deve essere depositata in Cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto;

- che l'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 568-bis, terzo comma, c.p.c.;

- che nel caso di deposito dell'istanza di vendita diretta il giudice dell'esecuzione, all'udienza di cui all'articolo 569 c.p.c., se il prezzo base determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. anche sulla base della relazione definitiva di stima dell'esperto non è maggiore del prezzo offerto, valutata l'ammissibilità dell'istanza:

- in assenza di opposizione dei creditori titolati e di quelli intervenuti ai sensi dell'art. 498 c.p.c., da proporsi entro l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., provvede ad aggiudicare l'immobile all'offerente;
- nel caso in cui un creditore titolato o intervenuto ex art. 498 c.p.c. si opponga all'aggiudicazione, con ordinanza:
    1) fissa un termine non superiore a 45 giorni per l'effettuazione della pubblicità, ai sensi dell'articolo 490, dell'offerta pervenuta e della vendita;
    2) fissa il termine di 90 giorni per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto;
    3) convoca il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un'udienza che fissa entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al numero 2) per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;
    4) prevede, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter disp. att. c.p.c.;
    5) aggiudica l'immobile al miglior offerente;

- che il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento con il quale aggiudica l'immobile, stabilisce le modalità di pagamento del prezzo, da versare a pena di decadenza entro 90 giorni, unitamente alla presentazione di dichiarazione sottoscritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 587 c.p.c.;

- che avvenuti tempestivamente il versamento del prezzo e il deposito della dichiarazione di cui all'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto con il quale trasferisce il bene all'aggiudicatario;

INFORMA

chiunque sia interessato all'acquisto del bene immobile oggetto del presente avviso:

1) che mediante la compilazione dell'apposito "form" disponibile sulla scheda dettagliata relativa al bene, pubblicata sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, potrà manifestare al custode giudiziario la propria volontà di presentare offerta per l'acquisto del bene mediante lo strumento della vendita diretta ovvero di acquisire maggiori informazioni sul bene ai fini della possibile presentazione dell'offerta di acquisto;

2) che il custode giudiziario sottoporrà le manifestazioni di interesse all'acquisto del bene, come formulate dall'interessato e trasmesse ai sensi del punto precedente, al debitore esecutato, affinché quest'ultimo sia posto in contatto con l'offerente e valuti la possibilità di presentare l'istanza per disporre la vendita diretta del bene ai sensi dell'art. 568-bis c.p.c.;

3) che a tale scopo, in accordo con il debitore esecutato, l'istante dovrà preliminarmente sottoscrivere l'offerta di acquisto, utilizzando il modello disponibile sul sito web del Tribunale di Civitavecchia, nonché effettuare a mezzo bonifico bancario il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate nel modello di offerta di acquisto;

4) che la cauzione dovrà essere parametrata al valore indicato nella relazione provvisoria di stima, come allegata al presente avviso;

5) che qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. il giudice dell'esecuzione determinerà il prezzo base dell'immobile in misura maggiore del prezzo offerto (a fronte del maggior valore del bene

risultante dalla relazione definitiva di stima o per qualsiasi altra causa), sarà fissato dal Tribunale un termine di 10 giorni per integrare l'offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base;

6) che se l'offerta e la cauzione saranno integrate entro tale termine, il giudice entro i successivi 5 giorni, valutata l'ammissibilità dell'offerta, provvederà ai sensi dell'art. 569-bis c.p.c.;
7) che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario;
8) che l'udienza per l'autorizzazione della vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. è prevista al 12.01.2027 e il termine per la presentazione dell'istanza di vendita diretta scade il 02.01.2027, vale a dire 10 giorni prima della predetta udienza;

EVIDENZIA

che lo strumento della vendita diretta, verificata l'ammissibilità della relativa istanza da parte del giudice dell'esecuzione,

consente all'offerente:

- in assenza di opposizione del creditore procedente o intervenuto ai sensi dell'art. 498 c.p.c., di aggiudicarsi l'immobile al prezzo offerto, se non inferiore al valore risultante dalla relazione definitiva di stima, senza lo svolgimento di gara;
- in caso di opposizione di uno dei creditori legittimati, di partecipare alla vendita competitiva che il giudice dell'esecuzione programmerà secondo le modalità stabilite dall'art. 569-bis, quinto comma, c.p.c., fissando un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata e aggiudicando l'immobile al maggior offerente;

consente al debitore esecutato e ai creditori di pervenire in tempi brevi alla vendita dell'immobile pignorato al suo reale valore di stima, senza i ribassi eventualmente connessi allo svolgimento delle vendite forzate.

Civitavecchia, 17.11.2026

Il custode giudiziario

Avv. Cristiana Fiorentini



Firmato digitalmente da:
FIORENTINI CRISTIANA
Firmato il 17/11/2026 11:23
Seriale Certificato: 3988269
Valido dal 07/11/2024 al 07/11/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA