TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –

G.E. DOTT. S. PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 211/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Isabella Calderai
TEL. 320/8106971
MAIL: isabellacalderai@gmail.com PEC: isabellacalderai@pec.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Isabella Calderai Professionista Delegato (referente della procedura) nominato dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza emessa in data 12.10.2026 successivamente rettificata per errore materiale con ordinanza del 21.10.2026, con studio sito in Via Bernini n. 17 in 00053 Civitavecchia;

premesso che

nell'ordinanza di vendita del 12.10.2026 il G.E. così ha disposto:

"…rilevato che la consistenza immobiliare pignorata (capannone industriale, con annessa corte esterna, ubicati in Civitavecchia, loc. Monna Felicita, censiti al C.F. del Comune di Civitavecchia al foglio 7, part. 1209, sub. 1 e 2, cat. D/8) risulta edificata in area compresa nel Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi della legge n. 865/1971;

- rilevato che il "Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi", approvato dal Comune di Civitavecchia con deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 4.8.1997, come emendata dalle deliberazioni successivamente intervenute (di seguito anche "Regolamento PIP", allegato dal Comune di Civitavecchia in data 10.9.2024), dispone, in particolare, quanto segue:

-all'art. 1 (Finalità) che:

il presente Regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ex art. 27 Legge 22/10/1971 n. 865 e relative leggi regionali;

-all'art. 2 (Utilizzazione delle aree), commi 1 e 2, che

1. Le aree di cui al precedente art.1, già acquisite al patrimonio del Comune, sono utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale ed industriale.

2. L'utilizzazione delle aree è consentita anche per la costruzione di edifici da adibire ad attività commerciali esclusivamente per il commercio all'ingrosso, deposito merci e/o magazzini e quindi con esclusione di esercizio commerciale al minuto per i prodotti e gli articoli previsti dalle tabelle contingentate;

-all'art. 3 (Beneficiari), comma 1, che:

1. Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree ricomprese nei piani, possono concorrere singolarmente o associati:

a) gli artigiani;

b) le imprese industriali;

c) le imprese commerciali per l'esercizio delle attività indicate all'art. 2;

d) i singoli o gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende purché al momento della stipula della convenzione di cui al successivo art. 9 siano in possesso delle qualifiche di cui alle precedenti lett. a), b) e c);

e) le società, di leasing in nome e per conto dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) sopra riportate.

-all'art. 13-bis (Trasferimenti), comma 7, che:

7. Decorsi 15 anni dalla data di fine lavori dei manufatti, il trasferimento delle aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie può essere liberamente eseguito, previa autorizzazione del Comune e senza alcun pagamento. La proprietà può essere ceduta soltanto a terzi che abbiano i requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P. secondo i criteri sanciti dall' articolo 3 del presente Regolamento. In caso di infrazione alla disposizione del presente comma si applica la sanzione pecuniaria da euro 1.500,00 a euro 4.500,00.

-all'art. 13-ter (Nullità degli atti di Trasferimento), che:

I trasferimenti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi primo, terzo, quarto, quinto, sesto e ottavo del precedente art. 13 bis del presente Regolamento sono nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

- rilevato che i lavori per la costruzione dell'edificio pignorato risultano ultimati il 4.2.2011, come verificato dall'esperto stimatore con relazione depositata il 19.1.2026, previa acquisizione della comunicazione di fine lavori pervenuta al Comune di Civitavecchia con nota n. 6044 dell'8.2.2011;

- ritenuto che alla vendita del compendio pignorato debba quindi applicarsi il regime di libera cedibilità di cui all'art. 13-bis, comma 7, Regolamento PIP, essendo trascorsi oltre 15 anni, alla data di emissione della presente ordinanza, dalla data di fine lavori (4.2.2011) del fabbricato che insiste sull'area sottoposta a pignoramento;

- ritenuto altresì, in applicazione di detta norma, che la legittimazione ad offrire debba essere limitata ai soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 3, Regolamento PIP;

- rilevato che il trasferimento dovrà comunque essere autorizzato dal Comune di Civitavecchia, ma in base all'art. 13-bis, comma 7, Regolamento PIP non è prospettabile il pagamento di oneri di riscatto per la vendita che si realizzerà in attuazione della presente ordinanza;

- rilevato che l'esperto ha invece stimato in € 274.669,58 l'ammontare degli oneri di riscatto configurabili ex art. 13-bis Regolamento PIP, alla data del 29.2.2024, in dipendenza del trasferimento del compendio pignorato alla parte esecutata in forza dell'atto di scissione trascritto nei RR.II. l'11.2.2010 al n. 1209 r.p. (cfr. relazione integrativa del 15.5.2024);

- rilevato che per ottenere il pagamento di tali oneri di riscatto il Comune di Civitavecchia in data 10.9.2024 ha articolato atto di intervento per l'importo di € 274.669,58;

-rilevato che per la determinazione del prezzo di vendita deve muoversi dalla relazione integrativa del 15.5.2024, dalla quale risulta un complessivo valore di € 1.316.000,00 (€ 658.000 per il capannone industriale int. 1 ed € 658.000,00 per il capannone industriale int. 2), ottenuto detraendo dal valore di mercato (pari a circa 1,6 milioni di euro) l'eventuale valore degli oneri di riscatto e di sanatoria edilizia dell'immobile;

- rilevata l'imprevedibilità, difatti, del soddisfacimento della pretesa creditoria del Comune di Civitavecchia per gli oneri di riscatto mediante le somme che saranno ricavate dalla liquidazione dell'attivo, avuto altresì riguardo alla prelazione ipotecaria che assiste il credito del procedente, talché da un lato non può escludersi che in caso di insoddisfazione la pretesa per gli oneri di riscatto possa essere indirizzata dal Comune al futuro aggiudicatario, dall'altro si presenta ragionevole determinare il prezzo di vendita decurtando prudenzialmente l'ammontare corrispondente ai predetti oneri;

- rilevato che in considerazione dell'assenza nella precedente ordinanza di delega del 21.3.2023 di una compiuta informativa sul regime giuridico del compendio pignorato, come derivante dalla costruzione del fabbricato su area compresa nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, e della necessità di modificare il programma degli adempimenti esecutivi in adeguamento a quanto stabilito nel Regolamento PIP, si impone la revoca della suddetta ordinanza, l'annullamento del I esperimento di vendita del 2.10.2023 (andato deserto) e la rinnovazione delle operazioni di vendita…"

SI AVVISA CHE

tramite il portale www.garavirtuale.it del gestore nominato per la vendita telematica Edicom Finance s.r.l. **il giorno 22.03.2027 alle ore 10.30** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni - **LOTTO UNICO** - i dati catastali e la descrizione degli immobili, come riportati nelle relazioni di consulenza tecnica del CTU, Arch. Francesca Martellacci, risultano essere così indicati:

Capannone industriale sito in Civitavecchia Via De Angelis D'Ossat, n. SC piano T, int. 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 7, particella 1209, subalterno 1, z.c. 4, categoria D/8, rendita € 11.500,00 – il capannone, a un solo piano, si articola in un ambiente unico di vaste dimensioni.

Capannone industriale sito in Civitavecchia Via De Angelis D'Ossat, n. SC piano T, int. 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 7, particella 1209, subalterno 2, z.c. 4, categoria D/8, rendita € 11.500,00 – il capannone, a un solo piano, si articola in un ambiente di vaste dimensioni, in un piccolo ufficio e due bagnetti.

I capannoni industriali, sopra descritti, sono attigui e costituiscono un unico lotto di gara, con area esterna indivisa, di pertinenza, asfaltata e che gira tutt'intorno alla costruzione, delimitata da

un muretto e una recinzione in ferro e vi si accede tramite due cancelli, anch'essi in ferro, che si aprono sulla Via De Angelis D'Ossat.

Si rinvia alle relazioni di consulenza tecnica del CTU Arch. Francesca Martellacci, in particolare la relazione di consulenza tecnica dell'8.03.2023, la relazione integrativa di consulenza tecnica del 15.05.2024 e la seconda relazione integrativa di consulenza tecnica del 21.01.2026, per le specifiche delle superfici, la consistenza e la completa identificazione e descrizione degli immobili, oggetto di vendita, costituenti un lotto unico.

Si segnala che entrambi gli immobili presentano difformità amministrative ed urbanistiche rispetto ai titoli edilizi, nonché la presenza di abusi sanabili, per i quali si rinvia a tutto quanto dettagliatamente descritto dal CTU nominato, Arch. Francesca Martellacci, nella relazione di consulenza tecnica e nelle relazioni integrative, alle quali integralmente si rinvia anche per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Il lotto di vendita è compreso nel Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Civitavecchia.

Diritto: proprietà. **Occupazione:** Libero

- **Al valore d'asta di Euro 1.185.000,00 (unmilionecentoottantacinquemila/00)**
- **Offerta minima Euro 888.750,00 (ottocentoottantomilasettecentocinquanta/00)**
- In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

  Euro 36.000,00 (trentaseimila/00)

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla descrizione dell'immobile, alle variazioni catastali, alle opere soggette a regolarizzazione e ripristino, agli abusi, alle autorizzazioni, ai vincoli, agli usi civici, alle concessioni edilizie e alla situazione urbanistica, nonché per ogni altra informazione concernente lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della presente procedura e la descrizione dettagliata dello stesso, si fa espresso rinvio al contenuto tutto: **1)** della Relazione di Consulenza Tecnica dell'8.03.2023 ed ai relativi allegati; **2)** della relazione integrativa di consulenza tecnica del 15.05.2024 e ai relativi allegati; **3)** della seconda relazione integrativa di consulenza tecnica del 21.01.2026 e ai relativi allegati, redatte dal CTU Arch. Francesca Martellacci, depositate in atti e pubblicate, che si intendono qui integralmente riprodotte, trascritte e comunque rese note.
Si fa, altresì, espresso rinvio al contenuto delle ordinanze del G.E. Dott. Palmaccio depositate in atti e pubblicate, da intendersi qui rese note, nonché si fa altresì espresso rinvio alle norme del Codice di procedura civile in materia.
Le già menzionate relazioni di consulenza di tecnica unitamente ai relativi allegati e alle ordinanze del G.E., qui richiamati, costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

SI DÀ ATTO

come indicato nell'ordinanza di vendita del 12.10.2026, che la legittimazione ad offrire, A PENA D'INEFFICACIA DELL'OFFERTA, è riservata ai soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, Regolamento PIP del Comune di Civitavecchia, dovendo onerarsi

l'offerente di <u>autocertificare</u> in sede di offerta il possesso dei predetti requisiti, salva ogni più opportuna verifica in esito all'eventuale aggiudicazione.

<u>SI INFORMA ESPRESSAMENTE LA PLATEA DEGLI OFFRENTI:</u>

- **che la legittimazione a presentare l'offerta è riservata ai soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, Regolamento PIP del Comune di Civitavecchia;**
- **che ai fini del trasferimento dell'immobile dovrà essere richiesta l'autorizzazione del Comune di Civitavecchia, ai sensi dell'art. 13-bis, comma 7, del richiamato Regolamento.**

Orario apertura buste telematiche: giorno della vendita alle ore 10.30 presso lo studio del professionista delegato, Avv. Isabella Calderai, sito in Via Bernini n. 17 in 00053 Civitavecchia, alla sola eventuale presenza dei creditori e di parte debitrice.

<u>DETERMINA</u>

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

<u>1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE</u>

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., **fino alle ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi** - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal 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 all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

<u>Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).</u>

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 (dell'offerente o del suo procuratore legale); 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.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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) 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/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) 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;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
l) 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;
m) la data, l'orario e il numero di CRO (o TRN o altro identificativo dell'operazione bancaria) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN);
n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
o) 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 ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle relazioni integrative;
q) si ribadisce **che legittimazione ad offrire, a pena d'inefficacia dell'offerta, è riservata ai soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, Regolamento PIP del Comune di Civitavecchia, dovendo a tale scopo l'offerente autocertificare, in sede di offerta, il possesso dei predetti requisiti, salva ogni più opportuna verifica in esito all'eventuale aggiudicazione.**

NB: LE DICHIARAZIONI ED I DATI RICHIESTI NON PREVISTI DAL MODULO MINISTERIALE DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI SEPARATA DICHIARAZIONE DA ALLEGARE TELEMATICAMENTE ALL'OFFERTA.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non possa essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
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 o della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un pubblico ufficiale), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della 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;
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;
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) la dichiarazione relativa a quanto non previsto dal modulo ministeriale indicata sopra al par. 2.
i) **autocertificazione circa il possesso dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, Regolamento PIP del Comune di Civitavecchia (come da ordinanza di vendita del 12.10.2026 sopra descritta).**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di CIVITAVECCHIA, con il seguente codice **IBAN IT03 I083 2739 0400 0000 0310 104**; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, **a pena di inefficacia** della offerta, dovrà risultare **accreditata** sul conto **entro il giorno lavorativo precedente alla data della vendita (data dell'asta fissata)** e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo http://pst.giustizia.it, Sezione Servizi, Pagamento Bolli Digitali, tramite la funzione "Nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale

dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. 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 compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del professionista delegato; si precisa che gli offerenti parteciperanno 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.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Il rischio di eventuali problemi di connessione è a carico dell'offerente e non può costituire motivo di doglianze successive all'esperimento di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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; 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, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente secondo i criteri indicati nell'ordinanza di delega, 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 dal professionista delegato.

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero 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.

4. 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 3 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. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

5. 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 5 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.

Disposizioni relative 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 secondo le istruzioni fornite dal custode oppure ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedura esecutiva n. … (seguito dal numero della procedura)", sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – procedura n. (seguito dal numero della procedura)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il 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 trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio.

3. 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, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista delegato autocertificazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. e ss contenente le informazioni prescritte dagli artt. 1 8 e 22 D.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) utilizzando apposito modulo. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la suddetta dichiarazione consegnata dall'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. la mancata consegna al professionista delegato della già menzionata autocertificazione (antiriciclaggio) sottoscritta dall'aggiudicatario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecari e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura esecutiva;

e) che la liberazione dell'immobile pignorato non può essere ordinata prima dell'emissione del decreto di trasferimento salvo i casi di cui all'art.560 co sesto, primo periodo, c.p.c:

f) che all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, con istanza a mezzo mail e/o PEC al custode, a cui lo stesso darà corso, previa notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; In tale caso il professionista delegato depositerà la bozza del decreto di trasferimento secondo il modello "decreto di trasferimento con modalità liberazione";

g) <u>in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;</u>

h) che nei casi in cui viene emesso l'ordine di liberazione prima del trasferimento dell'immobile e lo stesso non sia stato ancora attuato al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario ha facoltà di chiederne al custode l'attuazione senza le forme di cui all'art. 605 ss c.p.c con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile. In caso di mancata richiesta l'ordine di liberazione non potrà essere eseguito dal custode una volta emesso il decreto di trasferimento;

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it;

j) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

k) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato e custode a chiunque vi abbia interesse.

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 nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) 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 artt. 571 e 580 c.p.c..

INFORMA

- gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e delegato alla vendita;
- allo sportello informazioni presso il tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00. La prenotazione dell'appuntamento presso lo sportello può essere preso tramite il sito del Tribunale di Civitavecchia cliccando sul banner STC – sistema telematico di contingentamento per gli accessi alla cancelleria della home page, effettuando la registrazione e selezionando nell'elenco, tra le varie cancellerie disponibili, lo sportello aste edicom/astelegali/astegiudiziarie;
- al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 041/5369911 attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00-13.00 e dalle ore 14.30-18.00.

Civitavecchia, 24.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Isabella Calderai

Isabella Calderai
24/11/2026 16:37:29 UTC+0100
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA