# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
## ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva che precede;
- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo n. 221/2022 RGE;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- 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*

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

*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;

- 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
-tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,
- considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
-ritenuto di adottare il modello della vendita telematica asincrona regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara esclusivamente in via telematica;
*visti* gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

*previa* **REVOCA** dell'ordinanza di delega emessa il 21.3.2023 e annullamento del primo esperimento di vendita svoltosi il 2.10.2023;

**DISPONE**

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, quanto al lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 08/03/2023 a firma del perito arch. Francesca Martellacci, stabilendo il prezzo base d'asta in euro **1.185.000,00** (applicata un'ulteriore riduzione rispetto al valore stimato con relazione del 15.5.2024, a causa dell'assenza di garanzia per i vizi dell'immobile);

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

**DISPONE**

che la legittimazione ad offrire, a pena d'inefficacia dell'offerta, sia riservata ai soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 3, comma 1, Regolamento PIP del Comune di Civitavecchia, dovendo onerarsi l'offerente di autocertificare in sede di offerta il possesso dei predetti requisiti, salva ogni più opportuna verifica in esito all'eventuale aggiudicazione;

**DISPONE**

che il professionista delegato nell'avviso di vendita informi espressamente la platea degli offerenti:
- 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;

**DISPONE**

- la pubblicazione obbligatoria della perizia dell'8.3.2023, della relazione integrativa del 15.5.2024 e di quella del 21.1.2026, tutte a firma dell'arch. Francesca Martellacci;
- che in esito all'aggiudicazione del bene il professionista delegato presenti prontamente al Comune di Civitavecchia l'istanza volta a ottenere l'autorizzazione del Comune al trasferimento dell'immobile pignorato in favore dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 13-bis, comma 7, Regolamento PIP;

**DISPONE**

che in caso di gara ciascuna offerta in aumento superi la precedente di almeno il 3% del prezzo base d'asta

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c;

*visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.*

**NOMINA**

gestore della vendita telematica la Società EDICOM FINANCE S.R.L., che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita

**CONSIDERATO**

che il custode delegato in precedenza nominato non risulta ad oggi iscritto nel vigente elenco dei professionisti ex art. 179-ter disp. att. c.p.c., talché deve disporsene la sostituzione;

**ESONERA**

dall'incarico di custode e professionista delegato l[redacted] nominando in sostituzione l'avv. Isabella Calderai;

**ONERA**

il nuovo custode giudiziario, entro 30 giorni, di svolgere un accesso nel compendio pignorato al fine di verificarne le condizioni e lo stato di occupazione, con onere di relazione entro i successivi 10 giorni;

**DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita al professionista nominato custode nella presente procedura esecutiva, come sopra indicato, che vi provvederà presso il proprio studio nell'indirizzo indicato nell'avviso di vendita e tramite il portale del gestore attraverso la modalità asincrona

**ASSEGNA**

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

al professionista nominato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa; dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice rimettendo gli atti allo stesso mediante il deposito della "**relazione di esito negativo della vendita**" secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale; il giudice si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso.

**DETERMINA**

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo sui compensi e sulle spese del gestore della vendita telematica, disponendo che i creditori gli versino tale somma entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione. Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per l'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione dell'attività di vendita.

**DETERMINA**

Il versamento da parte dei creditori muniti di titolo esecutivo, in favore del professionista delegato, di un ulteriore acconto, finalizzato a sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, di **€ 100,00** per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita, da versarsi nel termine **di 75 giorni prima** dell'esperimento di vendita, avvisando sin da ora che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento di tale acconto, si procederà ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

**AUTORIZZA**

Il professionista delegato ad operare sui conti corrente intestati della procedura, in relazione a tutti i movimenti in entrata di sua competenza nonché per tutti i pagamenti in uscita autorizzati dal giudice.

A tale fine il professionista delegato provvederà alla predisposizione ed alla sottoscrizione dei mandati di pagamento da inviare alla banca via PEC, unitamente al provvedimento che autorizza il pagamento, o da presentare direttamente alla filiale dell'istituto di credito incaricato dal Tribunale.

Il pagamento delle imposte connesse all'espletamento dell'incarico; la restituzione di parte del fondo spese all'aggiudicatario (previa liquidazione dei compensi del delegato da parte del giudice);il pagamento degli oneri pubblicitari (diversi dalla pubblicazione sul portale) e il trasferimento dei fondi dal conto aperto l'UNICREDIT S.P.A a quello aperto presso la BCC Roma, si considerano autorizzati con la presente ordinanza senza la necessità di un ulteriore provvedimento del giudice dell'esecuzione.

## CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

### ATTIVITA' PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto 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) ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.
3) 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 e successive modifiche;
4) a redigere, entro giorni 60 dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

senza incanto, secondo il modello pubblicato sul sito del tribunale di Civitavecchia completato dei dati mancanti.

**5)** ad accompagnare i soggetti interessati a visitare l'immobile fissando almeno una visita a settimana, concordando la data con il debitore, qualora questi occupi ancora l'immobile. Laddove il debitore non si renda disponibile per l'effettuazione delle visite nella cadenza sopra indicata o ostacoli le stesse in qualsiasi modo, il delegato e custode deve darne immediata comunicazione al giudice, depositando istanza volta ad ottenere l'emanazione dell'ordine di liberazione

**6)** ad aprire il conto corrente partitario intestato alla procedura esecutiva, laddove non ancora aperto, presso la filiale di Civitavecchia dell'istituto di credito BCC Roma, esibendo il presente provvedimento mediante accesso in filiale o trasmettendolo via PEC. In caso risultino già versate somme a favore della procedura sul conto corrente aperto in precedenza presso la filiale di Civitavecchia dell'UNICREDIT S.p.a., a trasferire tali somme sul conto aperto in forza della presente ordinanza, sottoscrivendo l'apposito mandato.

## ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

Il professionista provvederà:

**1)** a pubblicare entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento il primo avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale e depositandolo a mezzo PCT;

**2)** a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'avviso di vendita per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati,

**3)** a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, ad ora fissa, la convocazione delle parti, dei creditori iscritti davanti a sé presso il proprio studio o con collegamento telematico e degli offerenti on line, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara telematica tra tutti gli offerenti[1]. 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" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;

**4)** alla ricezione tramite il gestore della vendita, delle offerte inviate in via telematica;

**5)** all'apertura presso il proprio studio delle buste depositate telematicamente, all'eventuale presenza delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

**6)** all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

**7)** a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte presentate tardivamente o non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

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

**9)** ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior 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; in caso di mancata partecipazione alla gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore[2] od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

**10)** ad esaminare eventuali **istanze di assegnazione (**che siano state tempestivamente depositate presso lo studio del professionista delegato e ricevuto da quest'ultimo stesso tramite personale addetto, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle

[1] Il professionista fisserà l'apertura delle buste non prima delle ore 10:00 e non oltre le ore 17:00 nelle giornate di lunedì, mercoledì venerdì a seconda del gestore della vendita nominato seguendo il seguente calendario: Lunedì EDICOM FINANCE S.RL. - mercole ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A - venerdì ASTALEGALE.NET S.P.A.

[2] da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto maggiore importo della cauzione prestata, a parità di cauzior prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale d deposito delle offerte.

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Valutata la validità e la ammissibilità della istanza di assegnazione il professionista delegato procederà, nell'ipotesi sub a) alla assegnazione. Ove le circostanze sopra indicate alle lettere, c), d) si verifichino nel corso del primo esperimento di vendita il professionista delegato prima di provvedere sulla istanza di assegnazione, procederà, alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita a prezzo base invariato e solo all'esito provvederà sulla istanza di assegnazione.

In caso di pluralità di istanze di assegnazione il professionista assegnerà l'immobile al migliore[3] od al primo offerente.

il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti il termine di giorni 60 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

-a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Il delegato, in caso di istanza di assegnazione a favore del terzo, formulata ai sensi dell'art. 590 *bis* c.p.c, verifica che il creditore abbia depositato in cancelleria, nei 5 giorni successivi alla pronuncia del provvedimento di assegnazione, l'indicazione del nome del terzo a favore del quale ha formulato l'istanza e la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza procede alle operazioni sopra indicate a favore del creditore che ha formulato l'istanza.

**11)** a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; ad aggiornare contestualmente con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche (ed i siti www.asteannunci.it e www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it)

**12)** nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, 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 (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), 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 della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

**13)** a provvedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non ammessi o non risultati aggiudicatari dei beni venduti mediante ordine al gestore di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

**14)** a dare disposizioni al gestore perché venga girato sul conto della procedura l'importo del bonifico dell'aggiudicatario;

**15)** a ricevere l'eventuale istanza formulata dall'offerente per la restituzione della cauzione, nel caso

[3] da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, collocazione degli offerenti nella graduazione dei crediti, parità di collocazione priorità temporale del deposito delle offerte.[

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

in cui non sia pervenuta al gestore l'offerta di quest'ultimo, provvedendo a depositarla tramite PCT per le attività conseguenti;

**16)** a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

**17)** a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie al trasferimento del bene da versare sui conti della procedura, nonché gli estremi del conto corrente ove effettuare il relativo bonifico 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., contestualmente fissando la nuova vendita;

**18)** ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

**19)** in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura (compresi i compensi legali del creditore procedente applicando i parametri medi di cui al Dm 55/14), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. In ogni caso non potrà essere versata direttamente al creditore fondiario una somma superiore al 80% del prezzo. L'indicazione all'aggiudicatario di somme eccedenti rispetto a tale percentuale sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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

**21)** a depositare telematicamente, in caso di vendita, la minuta di decreto di trasferimento **in formato editabile RTF** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) nel termine di 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e a depositare il progetto di distribuzione utilizzando i modelli pubblicati sul sito del Tribunale, nel termine di 60 giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- 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;
- 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;
- attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- visura ipocatastale aggiornata dell'immobile venduto;

**22)** ad eseguire, prelevando le somme necessarie direttamente dal conto della procedura, 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 (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

**23)** a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, mediante prelievo diretto delle stesse dal conto della procedura;

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

**24)** 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;

**25)** a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

**26)** in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a fissare la nuova vendita, emettendo il relativo avviso entro 30 giorni e ribassando il valore d'asta del 25% ai sensi dell'art. 591 comma II c.p.c.;

**27)** a fissare un nuovo termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni dall'avviso di vendita per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo la convocazione innanzi a sé presso il proprio studio o in via telematica delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti e on line degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per disporre l'inizio dell'eventuale gara telematica tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.. 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" c.d. spettatori, dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati;

**28)** ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

**29)** in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore del 25% rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40% rispetto all'ultimo praticato;

**30)** nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare **5** esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il custode - professionista delegato rimetterà gli atti al giudice depositerà senza indugio, RELAZIONE DI ESITO NEGATIVO secondo il modello pubblicato sul sito del tribunale

## ULTERIORI ADEMPIEMENTI

1) Il delegato depositerà inoltre una relazione al GE (utilizzando il modello della "RELAZIONE DI ESITO NEGATIVO") nel caso in cui il prezzo base di asta scenda al di sotto di € 20.000,00, ai fini della valutazione in ordine alla sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

2) Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2 ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto (nel quale darà atto anche dell'attività di custodia, nonché al rapporto riepilogativo finale, ai sensi dell'art. 16 bis, co.9 sexies D.L. 18.10.2012 n. 179, conv. in l. 7.12.2012, n 221, come modificato dal D.L 3.5.2016 n 59, conv. in l. 30.6.2016 n. 119).

3) Il delegato provvederà a richiedere al momento dell'aggiudicazione ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente (15 giorni nel caso intendano usufruire del beneficio di cui al 41 TUB)

4) Il delegato provvederà a comunicare immediatamente l'avvenuto versamento del saldo prezzo all'esperto stimatore e ad eventuali altri ausiliari, i quali entro 10 giorni dalla comunicazione dovranno depositare nota spese a saldo per l'attività svolta;

5) Il delegato provvederà a predisporre, utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale, progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al 90% delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti- dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del DM 15.10.2015 n. 227 e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

e gli altri ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o nota spese, il professionista delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art 5, co1, DM 37/2018 e la base di calcolo stabilita dall'art 161 disp. att.

6) Il delegato provvederà a depositare nel fascicolo copia del progetto di distribuzione, alla fissazione della data di comparizione delle parti presso il proprio studio per l'approvazione dello stesso, alla comunicazione via PEC o FAX o RACCOMANDATA A/R del progetto di distribuzione e della convocazione per la sua approvazione almeno 15 giorni prima dell'udienza.

Nel caso in cui le parti, ritualmente convocate, non compaiano, approvino il progetto ovvero raggiungano comunque l'accordo, il professionista delegato dichiarerà approvato il progetto di distribuzione e depositerà nel fascicolo telematico nuovamente la copia del progetto di distribuzione ( con le eventuali modifiche apportate in sede di udienza di approvazione) COOME ATTO PRINCIPALE DEL DEPOSITO e **istanza separata** per la dichiarazione di esecutorietà dello stesso, alla quale devono essere allegati il verbale delle operazioni compiute innanzi a sé, sottoscritto da tutte le parti presenti (nel quale si darà atto, in modo analitico, di tutte le comunicazioni effettuate alle parti, delle modalità delle stesse e della data delle ricezioni delle suddette comunicazioni da parte dei destinatari) e copia delle comunicazioni relative alla fissazione dell'udienza, ritualmente ricevute dalle parti); nel caso in cui sia proposta una opposizione distributiva o comunque non si raggiunga l'accordo, il professionista delegato depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per la fissazione di un' udienza ex art 512 c.p.c.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### *Offerta telematica*

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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.

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

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;

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

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;
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;

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 codice IBAN indicato nell'avviso di vendita; 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

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

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 di cui al precedente art. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate (cfr. art. 15).

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.

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

**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.

**Disciplina della PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

**a.** a cura del **professionista delegato:** inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

sul portale del Ministero della Giustizia, area "**portale delle vendite pubbliche**", almeno **60** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;**

**b.** a cura della **società Edicom Finance S.r.l.** (e-mail: info.civitavecchia@edicomsrl.it **-** Tel. 041/5369911 Fax 041/5351923) almeno **45** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito www.asteannunci.it,
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito istituzionale del Tribunale di Civitavecchia;
- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- pubblicazione tramite il sistema Aste.click sul sito "Immobiliare.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";
- per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Civitavecchia, su richiesta di una delle parti, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

**c.** a cura della Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. -** e-mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it **-** Tel. 0586/20141, almeno **45** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita;~~:~~

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito www.astegiudiziarie.it, anche tramite l'APP dedicata,
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari sopra indicati alle società incaricate, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni come disposto dal presente provvedimento.

**Il professionista delegato comunicherà alle società incaricate della pubblicità i nominativi e i contatti di tutti i creditori intervenuti e tenuti solidalmente al pagamento delle spese pubblicitarie.**

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione (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, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008) potranno essere inviate dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it. Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Si autorizza l'effettuazione di ulteriore pubblicità, a cura delle parti, purché senza oneri per la procedura.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, sul siti internet (www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it).

**PONE**

gli oneri economici necessari alla pubblicità a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.
Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura.
In caso di disponibilità di somme sul conto della procedura esecutiva, il professionista delegato potrà prelevare direttamente dal conto corrente le somme necessarie alla pubblicità, ad eccezione di quelle necessarie per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche che dovranno, in ogni caso, essere anticipate dal creditore procedente o dai creditori intervenuti che hanno dato impulso alla procedura.

**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)** 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

**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 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba

a 15 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 articoli 571 e 580 c.p.c.;

**AUTORIZZA**

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati

**INFORMA**

gli offerenti che per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere chiesti al professionista delegato e al gestore della vendita, il quale fornirà informazioni in merito alle modalità di compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk* indicato nell'avviso di vendita o presso lo sportello informazioni del Tribunale.

**COMUNICAZIONI**

La presente ordinanza dovrà essere comunicata a cura del professionista delegato al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., che non sono comparsi, al debitore esecutato, ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c. che non siano stati presenti all'odierna udienza.

Il professionista delegato dovrà, altresì comunicare a mezzo PEC copia del presente provvedimento all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, ai quali specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto, qualora non già aperto in precedenza**.**

Civitavecchia li 12/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione
*Stefano Palmaccio*

Firmato Da: PALMACCIO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 75051bb53afbdf4bd81720ae991890ba