



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

### SEZIONE CIVILE

G.U. DOTT.SSA FEDERICA FERRETTI

PROCEDURA DI DIVISIONE ENDO ESECUTIVA R.G. N. 4103/2021

DELEGATO ALLA VENDITA Avv. STEFANIA ZAFRANI

TEL. 06.89019172 - MAIL [studioconsulenze@libero.it](mailto:studioconsulenze@libero.it)

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### TERZO ESPERIMENTO

L'Avv. Stefania ZAFRANI, con studio in Fiumicino (RM), Via della Spiaggia n. 29, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 06.09.2024, comunicata in data 11.09.2024

### AVVISA CHE

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del gestore nominato per la vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A., **il giorno 25.02.2026, alle ore 15:00**, avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni analiticamente descritti nella perizia redatta dalla **C.T.U. Ing. Katia Merli**, allegata al fascicolo della divisione endoesecutiva e pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.civitavecchia.it](http://www.tribunale.civitavecchia.it) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili siti in Comune di Cerveteri (RM) - Via di Ceri n. 60 e precisamente

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di quattro particelle di terreno, n. 1229, 1230, 1231, 1232 tra loro confinanti (originare dalle particelle sopprese 908 e 927), del foglio 299, con sovrastanti fabbricati e con unico accesso da Via di Ceri n. 60. I terreni sono recintati in parte in rete metallica e paletti in legno ed in parte in rete metallica e paletti di cemento. In corrispondenza di Via di Ceri n. 60 si trova un muro in tufo di altezza pari a ml 2.00 e rifinito a facciavista con tegole in cotto sommitali. L'accesso carrabile e pedonale è in corrispondenza della P.I.Lla 1229 con due cancelli in ferro. Il viale d'accesso è con brecciolino e intorno ai fabbricati ci sono aree pavimentate con

betonelle ed aree a verde con piante a medio ed alto fusto. Si evidenzia che gli immobili non sono allacciati alla fognatura comunale ma dotati di fossa settica della quale non è stata ravvisata la legittimità con la relativa autorizzazione allo scarico.

Nella Particella **1229** sono stati edificati senza titolo edilizio alcuni fabbricati che verranno successivamente descritti dettagliatamente, una tettoia in legno ed una piscina.

Nella Particella **1230** è stato realizzato un muro di altezza 2.70 ml in corrispondenza del confine sud-est con la P.la 909, coperto in parte con una tettoia. In corrispondenza del muro si trova un container di ml 4.00 x 2.40 ml. La restante parte della particella è un terreno incolto.

Nella Particella **1231** risultano posizionati due prefabbricati in lamiera, in corrispondenza della P.la 1230. La restante parte della particella è un terreno incolto.

La Particella **1232** è un terreno incolto.

### **DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ALL'INTERNO DELLA P.LLA 1229**

Segnatamente, all'interno della particella 1229 sono stati edificati i seguenti edifici, riportati presso il N.C.T.:

- P.la 1233 (piscina);
- P.la 1234 (basamento in cemento);
- P.la 1235 (locale forno a legna – barbecue – deposito);
- P.la 1236 (abitazione);
- P.la 1358 è l'identificativo al N.C.E.U. ed in mappa è indicato con il simbolo <> immobile fantasma oggetto di accertamento.

Il CTU evidenzia che l'immobile sopra descritto è stato accatastato d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate il 23.11.2011 in quanto immobile non dichiarato (immobile fantasma). **A tale immobile/i accatastato all'urbano, è correlato il solo mappale 1229 ai terreni e comprende:**

- Abitazione su due piani T-1 di 186,41 mq con portico di 26,15 mq e terrazza 49,74 mq
- Fabbricato in legno di mq 55,80 tamponato per tre lati
- Locale tecnico di 12,43 mq.
- Tettoia in legno di 20 mq parzialmente tamponata.

Gli immobili sopra descritti individuati e graficati nella planimetria che si rinvie a pag. 11 della perizia (Immobili n. 3, n. 4, n. 5) a valle di nuovo tipo mappale verranno inseriti in mappa e assumeranno tutti l'identificativo P.la 1358 con diversi subalterni e/o eventualmente accatastati come accessorio dell'edificio principale unitamente all'area esterna che sarà riportata o come ente urbano /o come area esterna graffata e/o come BCNC.

Preme al CTU segnalare che l'accatastamento d'ufficio che ha stimato i beni P.la 1358 in misura di 20,5 vani può e dovrà essere oggetto di rettifica per l'adeguamento delle reali consistenze, previa regolarizzazione urbanistica degli immobili ove se ne ravvisi la possibilità. Si segnala inoltre che nell'assegnazione d'ufficio sono stati erroneamente individuati 3 piani (T-1-2) in luogo di 2 (T-1); nella realtà l'edificio n. 3 (abitazione) si eleva per due piani fuori terra e non tre.

### **Fabbricato n. 1 P.la 1236**

Casa per civile abitazione posta alla sinistra dell'ingresso principale di Via di Ceri 60. Il fabbricato è stato edificato intorno agli anni 2002-2003, con struttura portante in tufo a faccia-vista, tetto in legno con rifinitura con tegole in cotto. L'immobile si sviluppa su unico livello, presenta un grande unico ambiente che comprende un angolo cottura il soggiorno con camino e la zona notte ed un servizio igienico. L'abitazione ha una superficie utile di 55,91 mq e superficie lorda di 64,00 mq con altezza variabile da un minimo di ml 2.70 ad un massimo di ml

4.35. L'abitazione è ultimata con discrete rifiniture in buono stato di conservazione e manutenzione ed adibita a civile abitazione, il pavimento è in cotto, il bagno e le pareti dell'angolo cottura sono maiolicate in ceramica. Il bagno è rifinito con sanitari e rubinetteria. Gli infissi esterni sono in legno e la porta di accesso è blindata.

Gli impianti presenti nell'appartamento sono elettrico, televisivo, riscaldamento con stufa a legna e produzione di acqua calda mediante boiler elettrico.

L'immobile è posto all'interno della P.la 1229, risulta inserito in mappa con l'identificativo P.la 1236, ma non risulta censito presso il N.C.E.U. di Roma né presentate le planimetrie catastali.

#### **Fabbricato n. 2 P.la 1235**

È un locale forno a legna, barbecue e deposito, posto in prossimità del fabbricato n. 1 e del confine con la P.la 1232. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di blocchetti di tufo a faccia-vista sia all'interno che all'esterno e copertura con tetto in legno e tegole. Anche questo fabbricato sembra essere stato edificato nel 2003. Il locale è composto da un locale forno coperto. Il fabbricato ha una superficie utile di mq 29,69 e lorda di mq 38,18. il locale forno ha un'altezza variabile da ml 2.38 a ml. 2.90. La pavimentazione è stata realizzata nel locale forno con pezzame di pietra di Trani e nel locale deposito in cotto.

Gli impianti presenti sono unicamente l'impianto elettrico. Il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile ricade all'interno della P.la 1229 e risulta censito in mappa con l'identificativo P.la 1235, ma non risulta censito presso il N.C.E.U. di Roma e non risultano depositate le planimetrie.

#### **Fabbricato P.la 1234**

In adiacenza al fabbricato n. 2 è stato realizzato un piccolo basamento di cemento con pavimentazione. Tale basamento è stato riportato in mappa con la P.la 1234.

In adiacenza al fabbricato n. 1 e n. 2 è stata realizzata una tettoia in legno, parzialmente tamponata sempre in legno fino ad un'altezza di circa 1 ml e con una superficie di 20 mq anch'essa non accatastata e non avente identificativo mappale e secondo il CTU da valutare come porzione della P.la all'Urbano 1358.

#### **Fabbricato piscina P.la 1233**

La piscina, posizionata centralmente alla P.la 1229, è stata realizzata tra gli anni 2002 e 2003, risulta interrata e con struttura in muratura. È rifinita con mosaico ed il bordo vasca è realizzato con soglie in cemento colorato e pavimentazione in Klinker. La piscina ha una profondità variabile per la presenza di un trampolino. Ha una superficie di mq 78,00, si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione e sembra essere in disuso da tempo. La piscina quindi si trova all'interno della P.la 1229 ed è stata inserita nella mappa catastale con identificativo P.la 1233 ma non risulta censita presso il N.C.E.U. di Roma e non risultano presentate le planimetrie.

#### **Fabbricato n.3 P.la 1358 Sub.1 al N.C.E.U. e fabbricato <> presso il N.C.T.**

Il fabbricato n. 3 è un immobile in corso di accertamento ed è una casa per civile abitazione posta all'interno della P.la 1229 ed in prossimità del confine con la P.la 1232.

Il fabbricato edificato presumibilmente dopo il 2003, è stato realizzato con struttura portante a travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento e copertura a tetto e tegole. Esternamente l'immobile risulta rifinito con i prospetti intonacati e tinteggiati di colore giallo e risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra ed è composto al piano terra da un soggiorno con camino, una cucina, una camera da letto, un disimpegno, due bagni ed un portico antistante l'ingresso, al piano primo da un disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un terrazzo. Il piano terra ed il piano primo sono collegati internamente da scale. L'abitazione ha una superficie utile complessiva di 147,06

mq e linda di 186,41 mq, il portico ha una superficie di mq 26,15, il terrazzo al piano primo ha una superficie di mq 45,83 e linda di 49,74 mq. L'immobile ha un'altezza utile al piano terra di ml 2.83 e al piano primo variabile da ml 2.52 a ml 3.16. L'appartamento è ultimato e con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti in ceramica monocottura. I bagni e la cucina sono maiolicati in ceramica. I bagni sono rifiniti con sanitari completi di rubinetteria. Le porte interne sono in legno di noce tamburato e gli infissi esterni sono in legno di douglass. Gli impianti presenti sono elettrico, televisivo, riscaldamento autonomo a gas. La caldaia è in un box in muratura realizzato sul retro del fabbricato. Lo stato di manutenzione e conservazione internamente all'immobile è sufficiente. Tale fabbricato non è inserito nella mappa catastale dove compaiono i simboli <> che indicano un fabbricato in corso di accertamento, ma è stato allibrato d'ufficio presso il N.C.E.U. con la P.la 1358 Sub. 1 20,5 vani catastali.

#### **Fabbricato n.4**

Il fabbricato n. 4 è un fabbricato in legno in prossimità del confine con la 1230 e 1232. Il fabbricato realizzato interamente in legno è tamponato su tre lati ed aperto su uno. La pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento. Il fabbricato ha una superficie utile di mq 52,84 e linda di mq 55,80. Ha un'altezza variabile da ml 2.68 a ml 2.80.

L'immobile è posto all'interno della P.la 1229, non risulta inserito in mappa né classato, ma probabilmente allibrato all'interno della P.la da accettare all'Urbano 1358.

#### **Fabbricato n.5**

Il fabbricato n. 5 è un adibito a locale tecnico realizzato in prossimità del confine con la P.la 1230. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, tetto in struttura portante in legno e copertura con pannelli di lamiera grecata. È attualmente senza rifiniture, senza pavimentazione e senza sigillatura tra il tetto e le pareti perimetrali in scadente condizione di manutenzione e conservazione. Ha una superficie utile di mq 9,08 e linda di mq 12,43. Ha un'altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.41.

L'immobile è posto all'interno della P.la 1229 e non risulta inserito in mappa né censito, probabilmente anch'esso facente parte dell'accertamento in corso P.la 1358.

Di seguito grafico esplicativo presente nella perizia, alla quale espressamente si rinvia, di quanto edificato sulla particella 1229:



Il complesso immobiliare oggetto della presente vendita risulta meglio distinto in catasto al Foglio 299:

- ❖ particella 1229, are 31, ca. 85, Reddito Domenicale € 2,76, Reddito agrario € 1,48;
- ❖ particella 1230, are 31, ca. 96, Reddito Domenicale € 2,77, Reddito agrario € 1,49;
- ❖ particella 1231, are 31, ca. 96, Reddito Dominicale € 2,77, Reddito agrario € 1,49;
- ❖ particella 1232, are 32, ca. 24, Reddito Dominicale € 2,80, Reddito agrario € 1,50;

- ❖ particella 1233, ca. 89, ENTE URBANO;
- ❖ particella 1234, ca. 12, ENTE URBANO;
- ❖ particella 1235, ca. 38, ENTE URBANO;
- ❖ particella 1236, ca. 65, ENTE URBANO;
- ❖ particella 1358, Subalterno 1, Cat. A/7, Consistenza 20,5 vani, Rendita € 3.599,70, Via di Ceri Snc piano T-1-2.

ed è confinante con Via di Ceri, P.la 910 e P.la 909, salvo altri.

Il CTU rileva che “*Gli immobili ricadenti all'interno delle P.Ile di terreno oggetto di accertamento sono stati edificati in assenza totale di titoli edilizi, a seguito di richiesta di accesso agli atti è stata inoltrata alla sottoscritta da parte dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Cerveteri una domanda di sanatoria (...) tendente a sanare gli edifici n. 1 e n. 2 oltre che una superficie non residenziale di 12 mq, la piscina ed un annesso. Tale domanda non è stata mai definita perché mai integrata e carente di tutta la documentazione necessaria e richiesta dal Comune in data maggio 2008. Si evidenzia che tra le richieste del Comune vi è tra le altre cose la richiesta di dimostrare la legittimità dell'edificio iniziale, in assenza di detta documentazione entro 60 giorni comportava l'improcedibilità della richiesta. Nessun documento è mai stato integrato.*

*Tali immobili non risultano sanabili in quanto privi di titolo per l'immobile principale, non completa la domanda di sanatoria e priva di tutta la documentazione e ormai trascorsi oltre 15 anni dalla data di scadenza fissata dal Comune per l'integrazione della documentazione.*

*Non risultano sanabili neanche ai sensi della Legge n. 47/85 art 17 comma 5 e art. 40 ultimo comma per tipologia di abuso n. 1 e per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge 326 del 24 novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 08.11.2004 in quanto non è possibile dimostrare la realizzazione degli immobili con data certa anteriormente la data di entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (...). Per l'immobile n. 3 inoltre non è presente nessuna richiesta di Condono edilizio e nessun titolo edilizio come concessioni edilizie o concessioni in sanatoria. Inoltre gli immobili ricadono in zona vincolata del PTPR.*

*Non risultano agli atti Comunali provvedimenti di demolizione dei beni”.*

Si rende noto, pertanto, come espressamente specificato dal G.I. nell’ordinanza di delega, che, in considerazione dell’insanabile abusività dei fabbricati meglio sopra descritti costruiti sui terreni posti in vendita, l’Autorità comunale, in qualsiasi momento, ravvisandone i presupposti, potrebbe emettere l’ordine di demolizione dei predetti fabbricati, talché all’aggiudicatario non è garantita la possibilità di percepire dal compendio il reddito indicato.

**al valore d’asta di Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)  
offerta minima Euro 84.375,00 (ottantaquattromilatrecentosettantacinque/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 3.375,00 (tremilatrecentosettantacinque/00)**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 15:00 presso lo studio del professionista delegato sito alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

## **DETERMINA**

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

### 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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;
- 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 20 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;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

### 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 1083 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 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 20 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 doglianze 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 trascrivere 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.

#### **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 ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico delle parti processuali;
- 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;

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

h) che nei casi in cui venga 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 chiedere al custode l'attuazione senza le modalità di cui all'art 605 e 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 più essere attuato dal custode dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento.

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita e l'ordinanza di delega saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecivitavecchia.it](http://www.tribunalecivitavecchia.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.

### **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 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 0586/20141, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, ovvero in alternativa all'indirizzo mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) e

- allo sportello informazioni presso il tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00. La prenotazione dell'appuntamento presso lo sportello può essere presa tramite il sito del Tribunale di Civitavecchia cliccando sul banner STC – SISTEMA TELEMATICO DI CONTINGENTAMENTO PER GLI ACCESSI ALLE CANCELLERIA della home page, effettuando la registrazione e selezionando nell'elenco, tra le varie cancellerie disponibili, lo sportello aste edicom/astelegali/astegiudiziarie.

Civitavecchia li 19 novembre 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania Zafrani