TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –
G.E. DOTT. Stefano Palmaccio
PROCEDURA ESECUTIVA N. 108/2021 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. Vittorio Gialanella
Via Armando Diaz 1 – 00052 Cerveteri (RM)
TEL: 06.99551297 – e-mail: notaiogialanella@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

Il Dott. Vittorio Gialanella, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 02.07.2025

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore telematico Aste Giudiziarie in Linea Spa www.astetelematiche.it **il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 10,00** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del compendio immobiliare meglio identificato nella relazione di stima a firma del geom. Giorgio Giusti, depositata in data 09/08/2023 e nella successiva relazione integrativa depositata il 31/12/2024, entrambe pubblicate sul sito internet www.asteannunci.it - alla quale si rinvia espressamente - e cioè:

LOTTO UNICO

Piena proprietà compendio immobiliare composto da:
1) terreno sito in Comune di Cerveteri, con accesso da via di Ceri n. 43, distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune al **foglio 299, particella 60**, orto irriguo, classe 2, superficie 01.94.20, reddito dominicale € 731,76, reddito agrario € 325,96, confinante con particella n. 1172, particella n. 322, particella n. 1260 tutte del Comune di Cerveteri e particella 122 del foglio 74 del Comune di Ladispoli;
2) terreno sito in Comune di Cerveteri, con accesso da via di Ceri n. 43, distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune al **foglio 299, particella 322**, seminativo, classe 3, superficie 00.08.10, reddito dominicale € 6,50, reddito agrario € 3,14, confinante con particella 306, particella 60, particella 1181 e via di Ceri;

3) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso da via di Ceri n. 43, distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune al **foglio 74, particella 122**, orto irriguo, classe 1, superficie 02.69.60, reddito dominicale € 795,32, reddito agrario € 341,13, confinante con particella 123, particella 60, particella 80, particella 121 e autostrada Roma- Civitavecchia;
4) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso indiretto da via Casal dei Venti distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune al **foglio 74, particella 679**, porz AA pascolo, classe 1, superficie 00.15.96, reddito dominicale € 1,79, reddito agrario € 1,07, porz. AB seminativo classe 3, superficie 02.96, reddito dominicale € 1,85, reddito agrario € 0,99, il tutto confinante con particella 673, particella 680, particella 682 e particella 681;
5) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso dalla via di Ceri 43, distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune al **foglio 74, particella 680**, pascolo, classe 1, superficie 00.43.36, reddito dominicale € 4,87, reddito agrario € 2,91, confinante con particella 683, particella 679, particella 674 e autostrada Roma-Civitavecchia;
6) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso indiretto da via Casal dei Venti distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune, al **foglio 74, particella 681**, porz AA, seminativo, classe 3, superficie 13.51, reddito dominicale € 8,43, reddito agrario € 4,54, porz AB, pascolo, classe 1, superficie 01.76.72, reddito dominicale € 19,85, reddito agrario € 11,86, confinante con particella 679, particella 684, particella 130, particella 129, particella 48, particella 1420;
7) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso da via della Sorgente distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune, al **foglio 75, particella 89**, porz AA, seminativo, classe 4, superficie 04.66, reddito dominicale € 1,60, reddito agrario € 1,08, porz AB, uliveto, classe 2, superficie 01.78.59, reddito dominicale € 88,54, reddito agrario € 32,28, confinante con particella 236, particella 148, particella 90, particella 92 e via della Sorgente;
8) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso da via della Sorgente distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune, **al foglio 75, particella 90**, porz AA, seminativo, classe 4, superficie 06.90, reddito dominicale € 2,36, reddito agrario € 1,60, porz AB, uliveto, classe 2, superficie 00.42, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,08, confinante con particella 93, particella 89, particella 149, particella 91;
9) terreno sito in Comune di Ladispoli, con accesso da via della Sorgente distinto in Catasto Terreni del ridetto Comune, al **foglio 75, particella 91**, seminativo, classe 4, superficie 00.12.93, reddito dominicale € 4,39, reddito agrario € 2,98, confinante con particella 94, particella 90, particella 50 e autostrada Roma-Civitavecchia;
10) complesso edilizio sito in Cerveteri alla via di Ceri 43, composto da:
-- appartamento al piano primo identificato in catasto Urbano del ridetto Comune al **foglio 299, particella 1368, subalterno 504**, zona censuaria 6, categoria A/5, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 268,56;
-- stalla al piano terra identificata in catasto Urbano del ridetto Comune al **foglio 299, particella 1368, subalterno 501**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 46 mq, superficie catastale totale 65 mq, rendita € 59,39;
-- locale magazzino al piano terra identificato in catasto Urbano del ridetto Comune al **foglio 299, particella 1368, subalterno 502**, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 39,04;
-- locale magazzino identificato in catasto Urbano del ridetto **Comune al foglio 299, particella 1368, subalterno 503**, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 30,37; il tutto confinante con particella 1172, particella 322, particella 1260 e via di Ceri. Detti immobili risultano edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono privi di agibilità.

****

SERVITU' E VINCOLI

Come risulta in perizia di stima (cfr pagina 32), è stato riscontrato:

- *servitù a favore della Regione Lazio sulla particella 60;*

- *servitù passiva sulla part. 122 a favore dell'Oleodotto Roma-Civitavecchia che viaggia parallelamente all'autostrada azzurra Roma- Civitavecchia, rilevata visivamente al momento dei sopralluoghi;*
- *servitù attiva sulla part. 89 a favore del fondo, riguardante il Consorzio Bonifica Tevere ed Agro Romano per la fornitura di acqua a scopo irriguo, rilevata visivamente al momento dei sopralluoghi,*
- *vincolo ai sensi del PTPR/2004 (stradale) Regione Lazio*

******

DESTINAZIONE URBANISTICA

1) Destinazione urbanistica immobili distinti al catasto del Comune di Cerveteri al Foglio 299 p.lle 60 e 322 per la relativa consistenza di terreno:

A) STRUMENTO URBANISTICO
Variante di P.R.G. 16.12.1965 approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 689 del 6.3.1979 (ex Comune di Roma) come da deliberazione della Giunta Regionale n. 1121 del 20.2.1991 e Decreto Presidente Giunta Regionale n. 431 del 12.3.1991. Con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017 il territorio comunale è interessato dall'adozione di una Variante Generale al P.R.G. vigente.
B) DESTINAZIONE URBANISTICA
P.R.G. vigente come giusta D.C.C. n.30 del 05.08.2015: Aree agricole - zona H3 del PRG Comune di Roma vigente al momento dello scorporo della porzione del territorio a favore del Comune di Cerveteri - a cui si applica la disciplina della L.R.38/1999, Capo II da art.54 a art.58 dell'"Edificazione in zona agricola", secondo quanto disposto all'art.8 della L.R. 1/2020, nelle more della definizione della Variante Generale al P.R.G. vigente, adottata con DCC n.18/2017.
Il terreno in questione presenta la seguente situazione vincolistica:
- ricompreso in vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ai sensi dell'art.134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 della lettera m) di "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" del D.Lgs. 42/2004 e, come tale, soggetto alle relative discipline delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente (PTPR), approvato con D.C.R n.5 del 21.04.2021, B.U.R.L. n.56 del 10.06.2021.

2**) Destinazione urbanistica immobili distinti al catasto del Comune di Ladispoli al Foglio 74 p.lle 122, 679, 680, e al foglio 75 particelle 89, 90 e 914**

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

- Piano Regolatore Generale adottato il 30.04.1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°2453 del 06.06.1978 e succ. Variante Generale al Piano Regolatore adottata con delibera di Consiglio Comunale 15/2010 e 16/2010 e ri-adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 31.07.2019;

***B)* DESTINAZIONE URBANISTICA vigente:**

- Zona"F" agricola – sottozona "F/1" da P.R.G. vigente (art.15 N.T.A di P.R.G.); **la superficie minima è di mq. 40.000** *- Ove più restrittive si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV della L.R. del 22.12.'99, n. 38 e ss.mm.ii.;*

C) PRESCRIZIONI e VINCOLI:

- fascia di rispetto stradale ml. 60 dall'Autostrada Roma-Civitavecchia;

- le p.lle 89, 90 e 91 risultano comprese in area sottoposta a vincolo archeologico e paesaggistico, per le disposizioni di cui al D.lvo 42/'04 - P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556/2007 e D.G.R. n.1025/2007 *e ss.mm.ii.*.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dall'esecutato

al valore d'asta di euro 375.000,00 (trecentosettantacinque/00)
offerta minima euro 281.250,00 (duecentottantunomiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 12.000,00 (dodicimila/00)

Orario apertura buste: il giorno della vendita ore 10,00 presso lo studio del professionista delegato sito in Cerveteri, via Armando Diaz n. 1, 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@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;
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 seguente codice **IBAN IT03 I083 2739 0400 0000 0310 104**; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno lavorativo precedente alla data della vendita (data dell'asta fissata), e dovrà essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

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

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del professionista delegato; si precisa che gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Il rischio di eventuali problemi di connessione è a carico dell'offerente e non può costituire motivo di doglianze successive all'esperimento di vendita.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente secondo i criteri indicati nell'ordinanza di delega, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal professionista delegato.

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico secondo le istruzioni fornite dal custode oppure ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedimento n. (seguito dal numero del procedimento)", 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 – procedimento n. (seguito dal numero del procedimento)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio.

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

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, a pena di decadenza, è tenuto a consegnare al professionista delegato autocertificazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. contenente le informazioni prescritte dagli artt. 1 8 e 22 D.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) utilizzando il modello disponibile sul sito del tribunale. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la suddetta dichiarazione consegnata dall'aggiudicatario.

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, che le relative spese di cancellazione saranno anticipate dall'aggiudicatario, ma poste definitivamente 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 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.

g) 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.

h) 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; www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecivitavecchia.it;

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

j) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

k) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e delegato alla vendita; - allo sportello informazioni presso il tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00. La prenotazione dell'appuntamento presso lo sportello può essere 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 del gestore della vendita; - al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 0586.20141 attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 14.00 alle ore 18.00;

Cerveteri, 10 giugno 2026

Il professionista delegato

Dott. Vittorio Gialanella

COMUNE DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale
AREA III – SETTORE I – UFFICIO I
Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE DELL'AREA III

Vista la richiesta del geom. Giorgio Giusti (rif. prot.69576/'25), in carta resa legale per gli usi amministrativi consentiti;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visti gli atti d'Ufficio,

CERTIFICA

che i terreni distinti al Catasto di questo Comune al **Fg. n°74 con le p.lle 122, 679, 680, 681 e al Fg. n°75 con le p.lle 89, 90 e 91** risultano compresi in zona con la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

- Piano Regolatore Generale adottato il 30.04.1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°2453 del 06.06.1978 e succ. Variante Generale al Piano Regolatore adottata con delibera di Consiglio Comunale 15/2010 e 16/2010 e ri-adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 31.07.2019;

B) DESTINAZIONE URBANISTICA vigente:

- *Zona"F" agricola – sottozona "F/1" da P.R.G. vigente (art.15 N.T.A di P.R.G.)*; **la superficie minima è di mq. 40.000** - *Ove più restrittive si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV della L.R. del 22.12.'99, n. 38 e ss.mm.ii.;*

C) PRESCRIZIONI e VINCOLI:

- fascia di rispetto stradale ml. 60 dall'Autostrada Roma-Civitavecchia;

- le p.lle 89, 90 e 91 risultano comprese in area sottoposta a vincolo archeologico e paesaggistico, per le disposizioni di cui al D.lvo 42/'04 - P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556/2007 e D.G.R. n.1025/2007 *e ss.mm.ii.*.

Ladispoli, lì 29/10/2025

Il Tecnico Istruttore
(geom. Daniele Nesti)

COMUNE DI LADISPOLI - Servizio Gestione del Territorio -

IL DIRIGENTE DELL'AREA III
Architetto Vanessa Signore

Comune di Ladispoli
AOO Comune di Ladispoli
Protocollo N.0074960/2025 del 11/11/2025
U

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f0b8fee240eb2a284a0841340cff18

C O M U N E D I C E R V E T E R I

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA 4^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Servizio "Urbanistica"

Il Dirigente

Prot. n. *vedasi stringa laterale*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta del Sig. GIUSTI GIORGIO pervenuta con prot. Ente n. 51356/2025;

Visto l'art. 30, 3° comma, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni;

Dato atto che per il presente certificato sono stati assolti gli obblighi dell'imposta di bollo come da modulo allegato all'istanza;

Visti gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

che l'immobile distinto al catasto di questo Comune al **Foglio 299 p.lle 60 e 322** per la relativa consistenza di terreno:

A) STRUMENTO URBANISTICO

Variante di P.R.G. 16.12.1965 approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 689 del 6.3.1979 (ex Comune di Roma) come da deliberazione della Giunta Regionale n. 1121 del 20.2.1991 e Decreto Presidente Giunta Regionale n. 431 del 12.3.1991. Con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017 il territorio comunale è interessato dall'adozione di una Variante Generale al P.R.G. vigente.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

P.R.G. vigente come giusta D.C.C. n.30 del 05.08.2015: Aree agricole - zona H3 del PRG Comune di Roma vigente al momento dello scorporo della porzione del territorio a favore del Comune di Cerveteri - a cui si applica la disciplina della L.R.38/1999, Capo II da art.54 a art.58 dell'"Edificazione in zona agricola", secondo quanto disposto all'art.8 della L.R. 1/2020, nelle more della definizione della Variante Generale al P.R.G. vigente, adottata con DCC n.18/2017.

Si attesta, altresì, che il terreno in epigrafe presenta la seguente situazione vincolistica:

- ricompreso in vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ai sensi dell'art.134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 della lettera m) di "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto" del D.Lgs. 42/2004 e, come tale, soggetto alle relative discipline delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente (PTPR), approvato con D.C.R n.5 del 21.04.2021, B.U.R.L. n.56 del 10.06.2021.

Il presente certificato si rilascia salvo verifica di eventuali ulteriori vincoli non riportati nella cartografia della pianificazione territoriale e non contiene attestazioni riguardanti titoli edilizi e/o atti di vincolo edilizio, né procedimenti/atti in materia di vigilanza del territorio nonché dei gravami inerenti il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 e del R.D. n. 1126/26.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 D.P.R. 380/01).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 così come modificato dall'art. 15 comma 1 della L. n. 183/2011.

Il Dirigente dell'Area 4^

Assetto Uso e Sviluppo del Territorio

Ing. Manuela Lasio

f.to digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate

redatto da: funzionario Arch. F. Ciani

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f0b8fee240eb2a284a084134d0cff18
Firmato Da: MANUELA LASIO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 36a268b5df4de229