TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –

G.E. DOTT. Stefano PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 61/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. EMANUELA CAPPELLACCI

TEL. 339-5400904 MAIL AVV.EMANUELA.CAPPELLACCI@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Emanuela Cappellacci, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 21 ottobre 2026.

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore Edicom Finance Spa www.garavirtuale.it **il giorno 8 febbraio 2027, alle ore 15.00,** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni costituenti **LOTTO UNICO** e precisamente il compendio pignorato, **con esclusione dei beni ricompresi nel ramo d'azienda avente ad oggetto l'impianto di distribuzione del carburante (come evidenziati in giallo nell'All. D.1 alla perizia dell'arch. Armida del 09/10/2026)** sito in Comune di Fiumicino (RM), loc. Maccarese Via della Muratella Nuova nn. 791-793, categoria catastale E/3-D/8; C/6; C/3; identificato in catasto fabbricati al foglio 719, P.lla 281:

Sub. 2, Zona cens. 1 Cat. D/8, Classe -, Consistenza -, Sup. tot. Cat. -, Rendita Euro 1.600,00€*;*

Sub. 501, Zona cens. 1 Cat. E/3, Classe -, Consistenza -, Sup. tot. Cat. -, Rendita Euro 13.680,00€*;*

Sub. 3, Zona cens. 1 Cat. C/3, Classe 1, Consistenza 450mq, Sup. Cat. 335mq, Rendita 1.673,32€*;*

Sub. 4, Zona cens. 1 Cat. C/3, Classe 1, Consistenza 150mq, Sup. Cat. 168mq, Rendita 557,77€*;*

Sub. 502, Zona cens. 1 Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 150mq, Sup. Cat. 150mq, Rendita 162,68€*;*

Sub. 503, Zona cens. 1 Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 150mq, Sup. Cat. 150mq, Rendita 162,68€*;*

Sub. 504, Zona cens. 1 Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 150mq, Sup. Cat. 150mq, Rendita 162,68€*;*

Sub. 505, Zona cens. 1 Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 200mq, Sup. Cat. 200mq, Rendita 216,91€*;*

Sub. 506, Zona cens. 1 BCNC, Classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita –

Il compendio è situato nel territorio del Comune di Fiumicino (RM), in località Maccarese, a Nord Ovest dell'aeroporto internazionale di Roma Leonardo da Vinci, lungo Via della Muratella collegata alla SS1 Aurelia e alle autostrade A12 Roma-Civitavecchia-Tarquinia e A91 Roma-Fiumicino, in area poco urbanizzata ma prossima agli insediamenti residenziale e produttivo/commerciale denominato DaVinci in loc. Vignole e a pochi km dagli agglomerati Urbani di Maccarese, Fregene, Focene, e Fiumicino, dunque anche a poca distanza dal litorale Nord Ovest di Roma. *Il lotto* P.lla 281 (≈ 10.570,00mq) di cui una parte ospita il compendio staggito (≈ 8.600,00mq) è ubicato a Ovest della Via della Muratella, lungo la quale a Est corre nei pressi la ferrovia Roma-Civitavecchia-Pisa.

Sul lotto sono presenti vari manufatti, componenti stazione di servizio come da progetto costituita da:

a) distributore di carburanti (c.d. "pompa bianca" ovvero "senza marchio noto" ossia indipendente non legata ai grandi marchi nazionali) costituito dall'area di sedime (superfici carrabili/pedonali asfaltate/giardinate/pavimentate e spazi di manovra) e dal fabbricato di servizio "locale gestore", corredati da relativi servizi ed accessori (tettoie/pensiline, locali pompe, serbatoi interrati, colonne erogatrici e impianti connessi) distinti al Sub. 501, sviluppati su superficie cat. ≈ 4.860,00mq

b) piazzola "autolavaggio" accessoria al distributore (interclusa nel Sub. 501) distinta con Sub. 2, sviluppata su superficie cat. complessiva "di ambito" ≈ 140,00mq;

c) fabbricato artigianale/produttivo e relativi accessori (superfici carrabili, aree di sosta e manovra) pertinenziali al distributore stesso, distinti con Subb. 3-4-502-503-504-505-506, sviluppati su superficie cat. ≈ 3.600,00mq

a) Distributore di carburanti - Sub. 501, già Sub. 1

All'atto del sopralluogo di accertamento e rilievi eseguito il 19/11/2025 risultava composto di:

a.1) Tettoia/pensilina principale rettangolare Sup. coperta ≈ 276,00mq con struttura in metallo con n. 3 pilastri alla mezzeria ubicati in corrispondenza dei marciapiedi rialzati pavimentati su cui sono posizionati:

• n. 1 colonnina erogatrice multi-prodotto (benzina/gasolio) distinta con "pompa 1 e 2", dotata di n. 2 pistole erogatrici per lato, per un totale dunque di n. 4 pistole erogatrici (n. 2 benzina; n. 2 gasolio);

• n. 1 colonnina terminale di pagamento pre-pay self service a servizio delle pompe 1 e 2;

• n. 1 colonnina erogatrice multi-prodotto (benzina/gasolio) distinta con "pompa 3 e 4", dotata di n. 2 pistole erogatrici per lato, per un totale dunque di n. 4 pistole erogatrici (n. 2 benzina; n. 2 gasolio);

• n. 1 colonnina terminale di pagamento pre-pay self service a servizio delle pompe 3 e 4.

Tutta la superficie coperta corrispondente alla tettoia risulta pavimentata con masselli autobloccanti carrabili. Complessivamente si presenta in stato di conservazione normale, per quanto è stato possibile accertare;

a.2) Tettoia/pensilina secondaria quadrata Sup. coperta ≈ 64,00mq con struttura in metallo e dotata di n. 1 pilastro alla mezzeria ubicato in corrispondenza della superficie rialzate pavimentata (marciapiedi) su cui è posizionata:

• n. 1 colonnina erogatrice mono-prodotto (GPL) priva di numerazione e che qui per comodità distingueremo con pompa 5, predisposta con n. 2 pistole erogatrici per lato, di cui tuttavia due funzionanti, per un totale dunque di n. 2 pistole erogatrici.

Tutta la superficie coperta corrispondente alla tettoia risulta pavimentata con masselli autobloccanti carrabili. Complessivamente si presenta in stato di conservazione normale, per quanto è stato possibile accertare.

Tutti i beni evidenziati in giallo non costituiscono il compendio staggito, dunque devono ritenersi beni componenti l'attività di distributore di servizio ma non fanno parte dei beni sottoposti alla presente esecuzione e vendita forzata in quanto afferenti al ramo di azienda di altrui proprietà.

a.3) Fabbricato di servizio al distributore (denominato locale gestore) di sagoma pressoché quadrata Sup. ≈ 62,00mq ad un livello realizzato in c.a e tamponature murarie rifinite a intonaco e tinteggiatura bianca, con copertura piana non praticabile, dotato di finestre e vetrine in corrispondenza dell'ingresso dotate di infissi in metallo/vetro e cancelletti antintrusione in metallo bianco, internamente composto di:

• ambiente principale, ove risulta presente un bancone ad uso "bar", con annessi ripiani e elettrodomestici (all'atto del sopralluogo inattivo, come dichiarato dagli intervenuti interessati);

• locale magazzino attualmente allestito ad uso "preparazione/somministrazione" a servizio dell'ambiente principale, con a.c. con piastre e cappa aspiratrice; frigoriferi; lavandino; suppellettili accessorie varie, dotato di n. 2 finestre alte su parete perimetrale;

• antibagno e bagno di servizio ai dipendenti con lavabo e wc, dotato di n. 1 finestra alta su parete perimetrale;

• locale "ufficio", privo di finestra, ove sono ubicati i quadri elettrici dei vari impianti elettrici a servizio del locale gestore e del distributore di carburanti;

• locale magazzino con accesso dall'esterno del fabbricato;

• bagno per diversamente abili di servizio ai clienti, con accesso dall'esterno del fabbricato, dotato di n. 1 finestra alta su parete perimetrale;

per Sup. Calp. Int. ≈ 51,00mq

Internamente presenta pavimenti in grès e rivestimenti in grès nel locale magazzino ad uso "preparazione" e nei bagni due bagni; controsoffittature in metallo e cartongesso rifinito e tinteggiato nell'ambiente principale; inoltre risulta dotato di impianti elettrico, idrico/sanitario, termico (condizionamento caldo/freddo con fancoil/split a parete ubicati nell'ambiente principale e nel locale "ufficio" e relativi n. 2 motori esternamente in facciata. Sono presenti infine impianto di videosorveglianza e impianto antincendio con elettropompe, a servizio dell'area di servizio ad uso distributore di carburanti (ossia quella distinta con Sub. 501). All'esterno risulta perimetrato sui quattro lati da marciapiedi rialzato in cemento rifinito con pavimento in grès. Complessivamente si presenta in stato di conservazione normale, per quanto è stato possibile accertare;

a.4) Manufatto accessorio in muratura c.d. a faccia-vista con copertura a falda inclinata (≈6,00mq) destinato a locale tecnico (pompe) ubicato nei pressi dell'ingresso carrabile alla stazione di servizio lungo Via della Muratella (circa al confine con il Sub. 506, vedi descrizioni punti seguenti);

a.5) Tettoia accessoria con recinzione in metallo e copertura inclinata (≈9,00mq) destinata a locale tecnico (pompe su serbatoio GPL) ubicato a Sud Ovest lungo il confine con la P.lla 280;

a.6) Superficie accessoria restante in parte asfaltata in parte giardinata, costituita da parcheggi pubblici (≈ 480,00mq), spazi di manovra e aiuole (≈ 4.000,00mq) e dove sono ubicati n. 6 serbatoi interrati così distinti:

• n. 3 serbatoi per gasolio (20.000 lt/cad) ubicati sul lato Sud Est nei pressi del confine con la P.lla 73

• n. 2 serbatoi per benzina (20.000 lt/cad) ubicati sul lato Sud Est nei pressi del confine con la P.lla 73

• n. 1 serbatoio per GPL (30.000 lt) ubicati sul lato Sud Ovest nei pressi del confine con la P.lla 280.

b) Piazzola "autolavaggio" - Sub. 2

All'atto del sopralluogo di accertamento e rilievi eseguito il 19/11/2025 risultava composta di: superficie in parte a quota carrabile in parte leggermente rilevata, per lo più asfaltata e in parte recante aiuole con piantumazioni: di fatto l'autolavaggio risulta assente riducendosi l'area ad una mera superficie carrabile inutilizzata probabilmente da anni ed annessa alla restante - il cui ambito può essere individuato per lo più sulla scorta degli atti catastali vigenti, per Sup. ≈ 140,00mq - ubicata all'interno dell'area carrabile di maggior consistenza accessoria al distributore, descritta al punto a.6.

Tutti i beni evidenziati in giallo non costituiscono il compendio staggito, dunque devono ritenersi beni componenti l'attività di distributore di servizio ma non fanno parte dei beni sottoposti alla presente esecuzione e vendita forzata in quanto afferenti al ramo di azienda di altrui proprietà.

c) Fabbricato artigianale/produttivo e accessori - Subb. 3/4/502/503/504/505

All'atto del sopralluogo di accertamento e rilievi eseguito il 19/11/2025 risultava composto di: due livelli collegati da una scala interna a singola rampa (e vano "montacarichi" incompleto/assente), realizzato con struttura reticolare in c.a., tamponature murarie rivestite con intonaco e tinteggiatura, copertura piana non praticabile e solaio interpiano, mai completato e rimasto al "grezzo", privo di alcune tramezzature divisorie, finiture, impianti, infissi (porte e finestre), pavimenti e quanto altro previsto nel progetto originario, si presenta in stato di conservazione mediocre, visto il deperimento dei materiali sottoposti agli agenti atmosferici e l'abbandono per cui è soggetto a micro-vandalismo, presenza di individui senza fissa dimora e rifiuti:

• PT Sup. Calp, Int ≈ 315,00mq; Sup. Calp. Ext. (ballatoio) ≈ 25,00mq;

• PS1 Sup. Calp, Int ≈ 305,00mq

Al piano terra risulta assente la parete divisoria dei due immobili individuati con Int. 1 e Int. 2 rispettivamente distinti con Sub. 3 e Sub. 4, dunque al momento si presenta come un unico immobile, direttamente collegato al PS1 con la scala.

Per quanto riguarda infine gli spazi esterni accessori (superfici pedonali/carrabili di manovra, parcheggi a servizio delle attività e parcheggi pubblici, oltre che di passaggio per l'accesso da SE al Sub. 5 (allora nel progetto individuato come deposito di oli minerali) di proprietà altrui dal 2010) si sviluppano su superficie ext. di ≈ 3.260,00mq di cui 650,00mq, il cui ambito può essere individuato per lo più sulla scorta degli atti catastali vigenti, destinati a parcheggi privati ad uso pubblico (Subb. 502, 503, 504, 505) che allo stato attuale risultano per lo più non individuabili ovvero impraticabili per via dello stato di abbandono dell'area con presenza di folta ed incolta vegetazione spontanea, attraverso cui si è comunque scorta la presenza di alcuni cigli in cemento posati in opera a perimetrazione delle singole superfici a parcheggio, per lo meno riguardanti la porzione distinta con Sub 504 (vedi foto 55-58; 60-61) che in parte risulta visibile anche consultando le immagini satellitari degli anni passati 2010; 2016 (fonte GoogleEarth). Risulta carente ed in parte assente la superficie originariamente asfaltata - porzione dell'area di maggior consistenza distinta con Sub 506 (BCNC) - costituente passaggio per accedere dalla Via della Muratella, attraverso il Sub. 501, ad altrui proprietà distinta con P.lla 281 Sub. 5 non staggita: si deve tener conto infatti che il progetto originario, oltre alla P.lla 280 (già 175), riguardava l'intera P.lla 281 (già 175) ≈ 10.570,00mq includendo dunque anche quella porzione di lotto (poi distinta con Sub 5), di proprietà XXXXXXX richiedenti i PdC con cui è stata costruita l'intera area di servizio sulla P.lla 281 (Subb. 1-2-3-4-5), di cui in seguito ne veniva venduta all'odierno debitore una parte ≈ 8.600,00mq (Subb. 1-2-3-4), ossia il compendio staggito. Attualmente, secondo quanto rinvenuto nelle visure ipotecarie e secondo quanto anche riferito dagli intervenuti al sopralluogo, non sussiste una servitù di passaggio trascritta riguardante P.lla 281 Sub 501 8già 1) e P.lla 281 Sub 506 (BCNC a Subb. 3-4-502-503-504-505) a favore della P.lla 281 Sub 5 di altrui proprietà, a cui peraltro si accede anche a Nord sempre da Via della Muratella.

Difformità catastale

Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti.

Per ciò che attiene al Sub 501, la pianta catastale del fabbricato destinato a locale gestore non riporta indicata una finestra - centrale - sul fronte Sud Ovest (stessa incongruenza rilevata nei grafici urbanistici delle CILA presentate per diversa distribuzione interna nel 2018, dopo il rilascio del PdC originari 2008-2010. Dovrà dunque essere operata la regolarizzazione urbanistica e conseguentemente si potrà procedere con l'aggiornamento della documentazione catastale).

Per ciò che attiene ai Subb. 3-4, lo stato dei luoghi - benché non completato come già dettagliato nei punti precedenti - non risultano del tutto congruenti alle piante catastali del fabbricato (risultano incongruenze anche rispetto ai grafici dei titoli urbanistici rilasciati con cui è stata legittimata la costruzione ancorché mai completata. Dovrà dunque essere compiuta la regolarizzazione urbanistica e conseguentemente l'aggiornamento della documentazione catastale).

Difformità urbanistica

A seguito degli accertamenti e rilievi compiuti dello stato dei luoghi all'attualità, sulla scorta delle documentazioni tecniche grafiche sin qui reperite presso gli archivi, sono state rinvenute delle mancate corrispondenze ovvero le seguenti difformità:

• Subb. 3-4: rispetto a quanto rappresentato nei titoli legittimanti originari (PdC 2008-2010): *i)* diversa distribuzione interna dei Subb. 3-4; *ii)* modifica di prospetto SO del Sub. 3 con vani finestre di diversa dimensione; *iii)* ballatoio ext. perimetrale su prospetti SO e NE di minore estensione. Il fabbricato risulta non completato e allo stato grezzo privo di finiture interne, impianti, serramenti, infissi.

• Sub. 501 (già 1) - locale gestore: rispetto a quanto indicato nei titoli legittimanti originari (PdC 2008-2010) e nelle CILA (2018): *iv)* modifica di destinazione d'uso del locale gestore (a bar e relativo ambiente di servizio annesso); *v)* modifica di prospetto S-O dove risulta assente la finestra in posizione centrale.

Giova precisare che la giacitura del marciapiedi sottostante la tettoia/pensilina secondaria a servizio degli erogatori GPL risulta ruotata planimetricamente rispetto a come rappresentata nei titoli edilizi.

Il certificato di agibilità del distributore risale al 17/11/2011; dalla consultazione delle immagini satellitari risalenti agli anni 2010 e 2011 (fonte GoogleEarth) l'area subb.2-501 in esame risultava costruita e allestita.

Sanabilità e costi

Sulla scorta degli accertamenti compiuti, delle documentazioni sin qui acquisite e delle normative vigenti, è parere dello scrivente che le mancate corrispondenze e difformità rinvenute possano essere oggetto di regolarizzazione/completamento secondo diverse procedure urbanistiche:

• subb. 3-4-502-503-504-505: il fabbricato autorizzato con PdC in variante 2010 è stato costruito per sagoma, superfici e volumetrie esterne come da progetto, tuttavia da allora rimasto incompleto (privo di impianti, serramenti, infissi, finiture) come da comunicazione di fine lavori 2010; dunque sono scaduti i termini di legge per il completamento (tre anni dal rilascio del PdC); dunque si ritiene debba essere completato mediante nuovo PdC ovvero S.C.I.A. alternativa, per

completamento di opere di cui al PdC 2008 e seguente variante PdC 2010, previo pagamento di diritti di istruttorie previsti dal Comune e dagli enti sovraordinati per i rispettivi pareri (Regione/GC), collaudi e S.C.Ag previo pagamento dei diritti di segreteria previsti per spese min. stimate preliminarmente in ≈ 2.000,00€ (escluse spese tecniche professionali per le pratiche edilizie/catastali e fatti salvi altri oneri richiesti dal Comune in fase di istruttoria, al momento non determinabili), da decurtare al valore di mercato stimato;

• sub 501: la modifica di prospetto S-O del locale gestore rispetto al progetto si ritengono regolarizzabili con pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria ai sensi di D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 15/2008 e s.m.i. previo pagamento di diritti istruttoria previsti dal Comune e sanzione forfaittaria, conseguente aggiornamento catastale DOCFA previo pagamento dei diritti di istruttoria previsti da AdE, per spese min. stimate preliminarmente in ≈ 250,00€ (escluse spese tecniche professionali per le pratiche edilizie/catastali e fatti salvi altri oneri richiesti dal Comune in fase di istruttoria, al momento non determinabili), da decurtare al valore di mercato stimato.

Giova precisare infine che nell'atto d'obbligo sottoscritto dagli originari intestatari della p.lla 281 e del titolo edilizio PdC 2008 (Notaio A. Taddei, citato nella risposta al Quesito D.10 e predisposto a corredo in Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007, a cui si rimanda), era fatto obbligo gli intestatari originari, propri eredi o aventi titolo, fra le altre raccomandazioni, della piantumazione di essenze arboree di H ≥ 4,5m "come da progetto", che tuttavia non risultano per lo più essere state messe a dimora e che dunque dovranno essere previste in fase di completamento delle opere insistenti sull'intera P.lla 281. Pertanto, sulla scorta del Tariffa della Regione Lazio ed. 2023 si è provveduto a stimare preliminarmente i costi per la messa a dimora di alberature (di essenza qui ipotizzata "Acer campestre" o altra essenza autoctona di simili caratteristiche) decurtati al valore di mercato stimato

VENDITA ESENTE DA IVA: La vendita è occorsa fra privati. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE: Fg. 719 P.lla 281 Subb.2-501 occupati

SI INFORMANO GLI OFFERENTI

- che sono **esclusi dalla vendita i beni ricompresi nel ramo d'azienda avente ad oggetto l'impianto di distribuzione del carburante** (come evidenziati in giallo nell'All. D.1 alla perizia dell'Arch. Armida del 09/10/2026);

- che in forza dell'ordine di liberazione emesso il 16/06/2025 e delle ordinanze emesse il 17/07/2026 il Tribunale ha stabilito, ai fini esecutivi, l'**inopponibilità** al creditore procedente del contratto di locazione ultranovennale del 16.11.2011 registrato a Terni il 14.12.2011 al n. 9390 serie 1T, a fronte della natura "vile" ex art. 2923, comma 3, c.c. del canone pattuito;

- che la società XXXXXXXXXXXXXXXXX e aventi causa sono stati **autorizzati dal Tribunale a permanere provvisoriamente nel godimento degli immobili identificati al NCEU del Comune di Fiumicino al fg 719, plla 281, sub 2 e sub 501, fino all'emissione del decreto di trasferimento**, verso la corresponsione in favore della procedura di una congrua indennità mensile;

- che gli **immobili identificati** al foglio 719 part 281 subb. 3 e 4 e le relative aree di pertinenza (individuate catastalmente subb. 502, 503, 504 e 505) sono stati **già rilasciati al custode giudiziario.**

Per tutto quanto non specificato nel presente avviso si fa riferimento alla perizia dell'Arch. Fabio Armida del 9/10/2026 di si invita a prenderne espressa visione.

al valore d'asta di Euro 752.000,00 (settecentocinquantaduemila/00)
offerta minima Euro 564.000,00 (cinquecentosessantaquattromila/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 22.560,00 (ventiduemilacinquecentosessanta/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15.00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Emanuela Cappellacci sito in Tarquinia, alla Via Umberto I n. 18 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 codice IBAN **IT03 I083 2739 0400 0000 0310 104**; e **con unica causale "ASTA"** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno lavorativo precedente alla data della vendita (data dell'asta fissata**), e dovrà essere di importo **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

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

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del professionista delegato; si precisa che gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. Il rischio di eventuali problemi di connessione è a carico dell'offerente e non può costituire motivo di doglianze successive all'esperimento di vendita. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente (secondo i criteri 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.

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.

4. **Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista delegato autocertificazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. 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.

5. **Ai sensi dell'art. 587 comma 1 c.p.c., se nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita.**

SI 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) l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza le forme di cui all'art 605 e ss. anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, salva la possibilità di questi ultimi di esonerare espressamente il custode da tale onere con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC;

g) 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;

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

i) 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.

j) Che gli interessati posso proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato ai sensi dell'art 591 ter c.pc. entro il termine perentorio di 20 giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza.

SI 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 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 +39 041 5369911 dal lunedì al giovedì: 09:00 - 13:00 e 14:30 - 17:00 ed il venerdì: 09:00 - 13:00 o per mail a: info@asteannunci.it o presso lo sportello informazioni del Tribunale.

Tarquinia, 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Cappellacci

