

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2015 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa A. Dominici

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Cascioni**, con studio in Civitavecchia, Via Traiana 64, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe giusta ordinanza del G.E. del 22.02.2018, con proroga dei termini di vendita di cui all'ordinanza in data 08.07.2021.

AVVISA

che, innanzi a sé, presso il proprio studio in Civitavecchia, Via Traiana, 64, si terrà il giorno **26.10.2023** alle ore **16,00** la **vendita senza incanto** (5° esperimento) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili più analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U., Geom. Giancarlo Fè, allegata al fascicolo della esecuzione e pubblicata sul sito internet asteannunci.it – astegiudiziarie.it e Tribunale.civitavecchia.it che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne la regolarità edilizia e l'esistenza di eventuali pesi ed oneri:

LOTTO unico- piena proprietà:

Villino sito nel **Comune di Manziana (RM), via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B)**, - piano interrato e terra, così articolato: soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, cucina abitabile e camera da letto con bagno interno. A mezzo di scala interna si accede al piano interrato composto da disimpegno con ampio locale adibito a cantina e ad altre cinque stanze di varia metratura adibite a magazzino. Completano il compendio un portico sito all'ingresso ed un terreno di mq. 18833,00. Il villino sviluppa una superficie commerciale di mq. 114,35 al piano terra e di mq.132,00 al piano interrato. Gli immobili sopra descritti risultano essere così identificati al N.C.E.U. del Comune di Manziana: Villino: Foglio 16, particella 1586 - sub 1 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B) - piano interrato - terra - Cat A/7 - classe 3 - vani 8,5 - R.c. Euro 1.075,52. Garage: Foglio 16, particella 1586 - sub 2 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B) - piano interrato - Cat C/6 - classe 4 - mq 19 - R.c. Euro 42,19. Terreno: Foglio 16, particella 1585 - qualità vigneto 1 - mq 13833 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B) - R.D Euro 246,47 - R.A Euro 107,16. In merito a detto terreno, si fa presente che il certificato di destinazione urbanistica allegato alla CTU del Geom. Giancarlo Fè precisa che la predetta particella 1585 del foglio 16 "...in base allo strumento urbanistico vigente (Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera della Giunta Regionale n. 857 del 10.09.2004), ricadono all'interno della Sottozona E2- zona di utilizzazione agricola. Si precisa che, la normativa di attuazione delle Zone Agricole si attiene alle disposizioni contenute al capitolo IV capo I° e II° di cui alla L.R. n. 38 del 22 dicembre 1999 (Norme sul governo del territorio), come successivamente aggiornata dalla L.R. n. 8 del 17.03.2003. In base alla D.G.R. n. 700 del 26.09.2008 la particella sopra citata ricade all'interno di un area sottoposta a ZPS (Zona a protezione speciale). In base alla Tav. 1B della Variante Generale al PRG, la particella in parola risulta Territorio del Demanio Civico dell'Università Agraria di Manziana gravata da uso civico (affrancazione del 24/05/2003). Vengono fatte salve altresì le norme dettate dal P.T.P.R. adottato in data 25.07.2007 con deliberazione Giunta Regionale del Lazio n. 556 e successive modificazioni delibera Giunta Regionale del Lazio n. 1025 del 21.12.2007 e dal Regolamento delle acque sotterranee di questo ente."

Da perizia occupato dagli esecutati. Riscontrate difformità urbanistiche in parte sanabili (si veda bene CTU del Geom. Giancarlo Fè).

Prezzo base incanto Euro 113.906,00 (euro centotredicimilanovecentosei/00).

Offerta minima Euro 85.429,50 (euro ottantacinquemilaquattrocentoventinove/50).

Rilancio minimo in aumento Euro 2.000,00 (euro duemila/00).

Con espressa avvertenza che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il DM 15.10.2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Modalità di presentazione dell'offerta

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, indicato nell'avviso medesimo, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione -né il numero della procedura, né il nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta

l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo minimo sopra indicato;
- d) espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;

Documenti da allegare all'offerta

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- Copia semplice 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.

Possibilità di formulare una unica offerta per più beni

qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

Ammontare della cauzione e modalità di versamento della stessa

all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un 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)", per un importo pari al 20 per cento del prezzo base, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

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 il giorno fissato per la vendita;

Svolgimento della vendita

le poste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, 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 immediatamente restituita;

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 sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni (termine assoggettato a sospensione nel periodo feriale: Cass. 12004/2012); il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

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 tre 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

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 cinque 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 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'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (TUB), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, che farà richiesta di avvalersi del beneficio di cui all'art 41 TUB nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato e nei limiti del 80% del prezzo. La somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. 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;**

4. 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 (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura indicativa del 5% se trattasi di prima casa, del 20% per altro tipo di abitazione, del 30% se trattasi di terreno, salva restituzione dell'eccedenza in favore dell'aggiudicatario), dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché degli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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;

Si rende, altresì, 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, che le relative spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) 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.asteanunci.it; www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.civitavecchia.it.

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse

Civitavecchia, 22/06/2023

Il professionista delegato
Avv. Alessandro Cascioni

