



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**

**SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. Francesco VIGORITO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 56/2023 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. LUCA VALOBRA TEL. 06/6506065**

**MAIL: LUCA.VALOBRA@STUDIO-VALOBRA.IT**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **I ESPERIMENTO**

Il Dott. **Luca VALOBRA**, con studio in Fiumicino (RM), Via della Spiaggia n. 29, Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia, con ordinanza del 17.10.2023

#### **AVVISA CHE**

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del gestore nominato per la vendita telematica ASTALEGALE.NET S.P.A., il **giorno 09.02.2024**, alle **ore 14,00**, avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni analiticamente descritti nella perizia redatta dal **C.T.U. Arch. Maria Teresa TRAPANI**, allegata al fascicolo della esecuzione e pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaledicivitavecchia.it](http://www.tribunaledicivitavecchia.it) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene immobile (in perizia identificato con la lettera "A") sito nel

**COMUNE DI FIUMICINO (RM) - VIA GINO AGOSTINO ANTONIOL N. 47/49** e precisamente

villino composto di due piani fuori terra e piano seminterrato con portico al piano terra/rialzato e giardino di proprietà esclusiva, contraddistinto da numero di interno 1, facente parte di un edificio quadrifamiliare.

L'ingresso alla proprietà avviene dai cancelli su via Antoniol; attraversando il giardino si accede al portico, rialzato di un metro rispetto al piano strada, dove si trova l'ingresso all'appartamento e con scala interna si accede al piano seminterrato ed al piano primo.

Il piano terra è composto di un ambiente soggiorno/pranzo con camino, angolo cottura, bagno e portico; il primo piano di un unico ambiente con bagnetto e terrazza/stenditoio ed il piano seminterrato di disimpegno e locali cantine.

Esternamente il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione; le facciate sono intonacate e tinteggiate color crema, le finestre sono dotate di grate in ferro di protezione, i parapetti del terrazzo e del portico sono rivestiti con copertina in travertino, il manto di copertura è rifinito con tegole portoghesi di colore chiaro.

La proprietà è delimitata da muro esterno intonacato con copertina in travertino.

L'unità immobiliare è così distinta:

- appartamento riportato nel N.C.E.U. al foglio 1066 particella 1723, sub 509 graffato con il sub 510, categoria A/7, classe 5, zona censuaria 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 56 mq, totale escluse aree scoperte mq. 56, rendita euro 650,74 – Via Gino Agostino Antoniol n. 47, int. 2, piano S1-T-1;
- locale autorimessa riportato nel N.C.E.U. al foglio 1066, particella 1723, sub 517, categoria C/6, classe 3, zona censuaria 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita euro 114,81 – Via Gino Agostino Antoniol n. 49, int. B, piano T;

il tutto confinante con subalterno 512, con subalterni 511 e 518, con subalterni 520 e 516, con via Gino Agostino Antoniol, salvo altri.

Il CTU rileva che:” *Confrontando la planimetria depositata in catasto il 12.10.2010 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 17.05.2023 si rilevano le seguenti difformità:*

*Le planimetrie catastali rispettano il progetto depositato:*

*sub 509 - abitazione al piano terra, cantine al piano seminterrato e lavatoio con centrale tecnica e stenditoio al piano primo*

*sub 517 - garage al piano terra*

*Premesso che nello stato di fatto il villino risulta interamente ad abitazione, privo del garage e dei locali di servizio, si analizzano a seguire le difformità riscontrate nel sopralluogo:*

*sub 509 – abitazione:*

*-al piano terra non c'è il muro che separa l'abitazione dal garage che risulta quindi annesso all'abitazione ed in continuità.*

*-al piano primo, catastalmente identificato come lavatoio/essiccatoio, le tramezzature coincidono con quelle rilevate ma è stato ricavato un bagno al posto del locale c.t.; l'altezza del piano sottotetto è di m.2.45 invece che m.2.40; è stata aperta una porta che collega la camera con il bagno e trasformata in finestra la porta di accesso dal locale stenditoio.*

*-al piano seminterrato, catastalmente identificato come cantina, le tramezzature coincidono con quelle rilevate ma è stato ricavato un bagno e l'altezza rilevata è di m.2.50 e non di m.2.20.*

*Sub 517 – garage:*

*-il garage, rappresentato catastalmente come ambiente a sé con accesso unico dall'esterno, non ha il muro divisorio con l'altra unità ma è parte dell'abitazione, ha altezza variabile da m.2.85 a m.3.58, invece che m.2.20; è stata realizzata una finestra al posto dell'accesso carrabile dal giardino.*

*Per quanto concerne le rilevate difformità si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.*

*In questa sede non si procede a rettifica catastale, in quanto, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento del Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico; per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a € 600.”*

In riferimento alla regolarità edilizia, il CTU rappresenta inoltre che:” *A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti le proprietà, al fine di accertarne la conformità, effettuata la visura in archivio nei giorni 30.05.2023 e 8.06.2023 si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:*

*-Permesso di Costruire P.D.C..106/2009 del 19.06.2009 per Realizzazione di un edificio composto da quattro unità immobiliari ad uso residenziale, in Fiumicino loc. Isola Sacra, via F. Montini snc  
-Autorizzazione paesaggistica n. 197/A/2008 rilasciata il 17.10.2008 per sub-delega  
-D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prot. 69714 del 07.09.2010 per ampliamento del piano seminterrato al di sotto della sagoma dell'edificio, dove sono ubicate le cantine e spostamento di tramezzi interni."*

Relativamente alla conformità urbanistica, il CTU aggiunge che:" *A seguito di visura effettuata il 30.05.2023 presso l'archivio del Comune di Fiumicino, per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti alla proprietà, al fine di accertarne la conformità, ho rilevato che ci sono difformità importanti fra i progetti depositati e lo stato attuale dei luoghi.*

*Si evidenziano interventi che interessano anche parti strutturali e che sono stati presumibilmente realizzati in corso d'opera e su tutta la costruzione del fabbricato, quali cambio di destinazione d'uso del garage in abitazione con piano di calpestio rialzato di un metro dal livello stradale e posto alla stessa quota dell'appartamento ed innalzamento del solaio di copertura del garage con modifiche anche dei prospetti; si rileva inoltre il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad abitazione ed altre difformità.*

*Nel dettaglio le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:*

*-Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad abitazione (altezza del piano cantina h.2.50; nel progetto e nel catastale era indicata h.2.20 e nel progetto non è indicata l'altezza della parte ricavata sotto l'autorimessa*

*-Cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in abitazione. Il piano di calpestio del garage è rialzato di 1 metro dal livello stradale e posto alla stessa quota dell'abitazione (nel progetto il garage era previsto a livello del piano strada); non c'è il muro che dovrebbe dividere le due unità, abitazione e garage; l'altezza del locale, h media 3.21 (variabile da h.2.85 a h.3.58) è differente da quella prevista nel progetto di h. media 2.20; tali variazioni hanno comportato modifica dei prospetti parte garage.*

*-Cambio di destinazione d'uso nel piano sottotetto del locale c.t. a bagno; altezza del piano sottotetto h.2.45 invece che h.2.40 di progetto come è indicato anche nel catastale.*

*-Apertura al piano sottotetto di una porta fra la camera e il bagno, trasformazione in finestra della porta di accesso dal locale stenditoio al ex locale c.t.*

*-Realizzazione di manufatto in legno nel giardino Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta NON CONFORME ED ILLEGGITTIMA dal punto di vista urbanistico-edilizio. Sanabilità:*

*- posto che il piano seminterrato non può essere trasformato in abitabile poiché mancano i requisiti igienico/sanitari (altezza, superfici finestrate) le opere ivi realizzate non sono sanabili e pertanto il piano viene considerato, ai fini della stima, interamente di servizio all'abitazione*

*- posto che il cambio di destinazione d'uso del garage in abitazione non gode della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01)*

*- posto che è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/04, che non rilascia compatibilità paesaggistica per abusi che comportano aumento di volume*

*- posto che le suddette opere non possono essere sanate in quanto l'abuso, come si evince dall'atto di compravendita stipulato nell'anno 2011, è successivo alla Legge 24.11.2003 ultima legge in materia di condono edilizio.*

*- posto che il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto non gode della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01); posto che il piano risulta più alto di quanto autorizzato con il PdC/74/2006 e date le difformità rilevate complessivamente nel villino, non è possibile accedere alla Legge Regionale 13/2009 (legge regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla Legge Regionale 2017 per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio in quanto, seppure i lavori siano stati ultimati prima del 1 giugno 2017 la norma prevede che l'edificio dove è situato il sottotetto deve essere legittimamente costruito e condonato.*

*Ne deriva che tali opere ad oggi non sono sanabili e anche difficili da ripristinare:*

*-visto che il ripristino dello stato autorizzato con PdC 106/2009, per riportare il locale alla sua funzione originaria di garage, comporta la demolizione del solaio di calpestio dell'autorimessa e di quello di copertura;*

*-ritenendo che tali interventi potrebbero compromettere la struttura dell'edificio andando ad interessare anche le unità confinanti, porzioni del fabbricato quadrifamiliare ed in particolare coinvolgerebbe l'altra unità che prospetta su via Antonioli e che in continuità presenta in facciata le stesse linee architettoniche;*  
*-considerato che non è stata sollevata alcuna osservazione dal Comune di Fiumicino in sede di dichiarazione di fine lavori, come risulta dal documento di fine lavori depositato nel fascicolo;*  
*la porzione ex garage, utilizzata come abitativa, nella presente stima viene valutata come superficie accessoria non residenziale/deposito.*

*-posto che sono state rilevate alcune difformità nel piano sottotetto, quale apertura di una porta di collegamento fra la camera ed il bagno e la trasformazione in finestra della porta dallo stenditoio alla ex c.t., trasformazione della porta garage in finestra*

*Ne deriva che possono essere sanate le sole opere interne mediante presentazione di CILA in sanatoria da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Tutte le altre opere non possono accedere alla sanatoria edilizia e dovranno essere demolite. Si dovrà quindi procedere a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, come da ultimo titolo edilizio, con la demolizione delle opere eseguite in difformità sopra descritte.*

*I costi per la definizione della pratica CILA in Sanatoria che comprendono oblazione, diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a € 1.800*

*I costi necessari per la demolizione ed il ripristino dello stato legittimo ammontano ad € 28.000. I costi per la definizione della pratica edilizia per il ripristino, i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a circa € 8.000.*

*Il totale dei costi è quindi dato da € 1.800 + 28.000 + 8.000 = € 37.800 totale complessivo”.*

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

**al valore d'asta di euro 212.600,00 (duecentododicimilaseicento/00)**

**offerta minima euro 159.450,00 (centocinquantanovemilaquattrocentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**euro 6.378,00 (seimilatrecentosettantotto/00)**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle **ore 14,00** presso lo studio del professionista delegato 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.n.32/2015.

## 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 **IT 03 I 08327 39040 000 000 310104**; 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 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 secondo le modalità sopra indicate (cfr. art. 13).

### **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. 18 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**

1. 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;
2. 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;

3. 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;
4. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura esecutiva;
5. 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.;
6. 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
7. 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](http://www.asteannunci.it); [www.tribunaledicivitavecchia.it](http://www.tribunaledicivitavecchia.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
8. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
9. 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.
10. che gli interessati possono 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.

### **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 aste edicom/astelegali/astegiudiziarie;

- al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 848.780.013, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, in alternativa è possibile scrivere all'indirizzo mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

Civitavecchia li, 8 novembre 2023

Il Professionista Delegato  
Dott. Luca Valobra