

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

#### Esecuzione Imm. n. 219/2010

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa C.M. Rodà**

Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: **Avv. Antonella Astolfi**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto professionista Avv. Antonella Astolfi, con studio in Civitavecchia Via G. Bruno 18, tel. e fax 0766 967066 - 35163, pec [avv.antonella.astolfi@pec.it](mailto:avv.antonella.astolfi@pec.it), nominato custode e delegato alle operazioni di vendita del bene più avanti descritto

#### **PREMESSO**

-che la vendita senza incanto del 31 gennaio 2022 si è conclusa con l'aggiudicazione al miglior offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c.;

-che l'aggiudicatario non ha provveduto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro il termine stabilito nell'offerta d'acquisto e pertanto il GE con ordinanza del 9.06.2022 ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario, ha disposto l'incameramento della somma versata a titolo di cauzione in favore della procedura e ha autorizzato il professionista delegato a procedere a nuova vendita al prezzo base dell'ultimo realizzato;

-che pertanto si rende necessario fissare una nuova vendita senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza sopra richiamata;

-che "Ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227 del 2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente".

#### **AVVISA**

che innanzi a sé, **presso il proprio studio in Civitavecchia Via Bruno n. 18**, si terrà il giorno **25 ottobre 2022 ore 17:00** la **VENDITA SENZA INCANTO**, nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dal CTU Geom. Carlo Chichi, allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene immobile, precisamente:

#### **LOTTO 1:**

**-appartamento sito nel Comune di Civitavecchia, Via dei Ginepri n. 2 (già Strada del Casaletto Rosso n. 33)**, ubicato all'interno di una palazzina plurifamiliare al primo piano, int. 3, distinto in Catasto al fg. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350, **sub 5**, cat. A/7, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 476,43; composto di ingresso/soggiorno, zona cucina, bagno, due

camere da letto, oltre ad un balcone a livello; unità immobiliare piano 1° mq 82,43 circa, mura perimetrali mq 15,00, mura interne mq 1,20 per un totale di mq 98,03.

Diritto: piena proprietà.

Occupazione: occupato dal debitore.

**PREZZO BASE: € 58.535,15 (eurocinquantottomilacinquecentotrentacinque/15)**

**OFFERTA MINIMA: € 43.901,36 (euroquarantatremilanovecentouno/36)**

**RILANCIO MINIMO: € 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00)**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ult. comma. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Antonella Astolfi, sito in Civitavecchia, Via G. Bruno 18, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data stabilita per la vendita, ad eccezione del sabato.

**Sulla busta deve essere indicato esclusivamente:**

- a) Il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- b) Il nome del professionista delegato;
- c) La data della vendita.

**Nessun'altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita, deve essere apposta sulla busta.**

2) L'offerta dovrà contenere:

- **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) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- **I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;**
- **L'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di esclusione;
- **Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a CENTOVENTI giorni dalla data di aggiudicazione (termine assoggettato a sospensione nel periodo feriale: Cass. 12004/2012);**
- **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine), si potrà fare un'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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedura esecutiva n. 219/2010 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

6) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo il professionista delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

-nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con avviso che nel corso della 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, e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini della individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

7) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo gli sarà indicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione ed il cui pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

8) Salvo quanto previsto dal successivo punto 9), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione nella misura 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) dovrà essere versato direttamente dall'aggiudicatario sul conto corrente che gli sarà indicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, nel termine indicato

nell'offerta di acquisto; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnarne la ricevuta del versamento rilasciata dall'Istituto di credito al professionista delegato.

9) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo 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, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo – riferita alla quota pignorata - corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnarne al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

**10) In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari nel termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;**

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) le buste saranno aperte il giorno 25 ottobre 2022 alle ore 17:00 per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

13) 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 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. 219/2010 RGE". 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. In conformità 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 alla allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme pagate 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 particolare forma 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 prezzo e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio;**

14) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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, 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, a spese del creditore precedente o di altro creditore munito di titolo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si fa presente che per eventuali opere realizzate in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario, nelle ipotesi di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia) dovrà, a norma dell'art. 46 ultimo comma di detto T.U. presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento

### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del

capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta –nell’ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l’ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell’eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

\*\*\*\*\*

Il presente avviso sarà affisso per tre giorni consecutivi all’albo del Tribunale di Civitavecchia; per estratto sarà pubblicato sul quotidiano La Repubblica Ed. Roma/Lazio, e su “Il Messaggero”, su Porta Portese e sulla Riv. Aste Giudiziarie, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché invio della missiva Postal Target. Sarà, altresì, inserito sul Portale del Ministero della Giustizia, area “Portale Vendite Pubbliche”. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato alla vendita Avv. Antonella Astolfi, tel/fax 0766 967066-35163 e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito “Immobiliare.it, APP Gps Aste.

Civitavecchia, 20.06.2022

Il professionista delegato  
Avv. Antonella Astolfi