



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Alessandra Dominici
Procedura esecutiva n. 80/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Daniela Biagiotti,

PREMESSO

che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia, con Ordinanza del 08.03.2019 ha delegato la sottoscritta, già custode del compendio pignorato, ad eseguire le operazioni di vendita e a provvedere su eventuali domande di assegnazione per il lotto unico di seguito descritto;

che all'asta tenutasi in data 31.07.2019 e all'asta tenutasi in data 26.11.2019 non sono pervenute offerte e si è reso necessario, pertanto, fissare un nuovo esperimento di vendita per il bene pignorato;

che gli esperimenti di vendita fissati al 17.03.2020 e al 10.12.2020 sono stati revocati a causa dell'art. 54 ter della legge 24.04.2020 n. 27 di conversione, con modifiche del D.L. 17.03.2020 n. 18, pubblicata sulla G.U. 29.04.2020 S.O. n. 16, entrata in vigore il 30.04.2020 e in virtù dell'art. 4 del D.L. 28.10.2020 n. 137 pubblicato in G.U. 28.10.2020 S.O. n. 269;

che con provvedimento del 05.11.2020 l'allora G.E. aveva espressamente sospeso la procedura fino al 31.12.2020;

che con provvedimento del 25.08.2021 il G.E. ha disposto la prosecuzione della procedura e delle relative operazioni del delegato, assegnando un termine di ulteriori 24 mesi;

che all'asta tenutasi in data 20.04.2022 non sono pervenute offerte né istanze di assegnazione e si è pertanto proceduto ad indire un nuovo esperimento di vendita per il giorno 28.07.2022;

che all'asta tenutasi in data 28.07.2022 non sono pervenute offerte né istanze di assegnazione;

che si rende pertanto necessario procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del valore d'asta del 40% rispetto all'ultimo praticato

AVVISA

il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti non intervenuti, il debitore esecutato, l'eventuale debitore originario, gli eventuali comproprietari, nonché ogni altro interessato, che il compendio pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO, composto da:

Diritto di USUFRUTTO (quota intera 1/ 1) sulle seguenti nove unità immobiliari, site in Bracciano (RM) Via Settevene Palo I tronco n. 5 e n. 7 con accesso secondario da via della Cisterna snc:

1) **Villino su unico livello** identificato al N.C.E.U. del Comune di Bracciano al **Foglio 17**, particella **168**, già particella n. **40**, Zona cens. 1, cat. A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale € 788,89

(i dati catastali sopra esposti sono stati modificati in seguito a bonifica identificativo catastale del 25.05.2017 Prot. RM264473, successiva alla trascrizione del pignoramento del 28.03.2017);

2) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 40**, uliveto, classe 4, 35 are e 77 centiare, R.D. 8,31 € e R.A. 2,77 €;

3) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 41**, pascolo, classe 2, 34 are e 12 centiare, R.D. 1,59 € e R.A. 0,88 €;

4) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 52**, bosco ceduo, classe 3; 28 are e 80 centiare, R.D. 3,72 € e R.A. 0,89 €;

5) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 66**, uliveto, classe 4, 7 are, R.D. 1,63 € e R.A. 0,54 €;

6) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 67**, uliveto, classe 4, 3 are e 26 centiare, R.D. 0,76 € e R.A. 0,25 €;

7) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 68**, uliveto, classe 4, 7 are e 58 centiare, R.D. 1,76 € e R.A. 0,59 €;

8) **terreno** censito al N.C.T. di Bracciano al **Foglio 17, particella 69**, uliveto, classe 4, 4 are e 19 centiare, R.D. 0,97 € e R.A. 0,32 €;

9) **terreno** censito al N.C.T. del Catasto Terreni di Bracciano al **Foglio 17, particella 70**, pascolo, classe 2, 2 are e 98 centiare, R.D. 0,14 € e R.A. 0,08 €.

sarà posto in vendita senza incanto, presso lo Studio della dott.ssa Daniela Biagiotti, sito in Tolfa 00059 (RM), Viale d'Italia n. 17

il giorno 09 novembre 2022, ore 15:00,

i soggetti interessati all'acquisto potranno depositare le proprie offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. presso il sopra citato Studio entro le ore 12.00 del giorno 08.11.2022

**PREZZO BASE (VALORE D'ASTA): Euro 45.562,50
(euro quarantacinquemilacinquecentosessantadue/50)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 34.171,87 (pari al 75% del prezzo base - valore d'asta)
(euro trentaquattromilacentosettantuno/87)**

(ex art. 571 co. II c.p.c.)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 (euro mille/00)

Il lotto unico sul quale insiste il diritto di usufrutto (quota 1/1) oggetto di esecuzione e posto in vendita è composto:

- da un villino disposto su unico livello, composto da soggiorno - pranzo, cucina, bagno per la zona giorno, disimpegno, due camere da letto ed un bagno padronale, locale igienico e ripostiglio. Con accesso unico e, dall'esterno, realizzati sotto il balcone, sono di pertinenza del villino n. 2 magazzini ripostiglio di altezza massima di ml. 1,80. Al piano sottotetto, con la sola funzione di camera d'aria del tetto di copertura, vi è un ambiente che non risulta praticabile. La superficie netta residenziale del villino è di mq. 144,35, cui corrisponde una superficie lorda di circa mq 166,00. L'altezza interna del piano terra è di ml 3,00, l'altezza interna dei due ripostigli realizzati sotto il balcone è di ml 1,80. La superficie dei balconi è di mq. 34,56;
- da n. 8 terreni circostanti il villino, della superficie complessiva di mq. 10.926,58.

Suddivisione delle superfici del villino:

Soggiorno mq 64,90; Cucina mq 15,30; Dispensa cucina mq 5,26; Studio letto mq 9,00; Bagno di servizio mq 4; Bagno padronale mq. 6; Disimpegno mq 5; Camera da letto n. 1 mq. 16,00; Camera da letto n. 2 mq. 15,50; Ripostiglio 1 mq. 1,76; Ripostiglio n. 2 mq. 1,63.

Descrizione del villino: il villino si presenta in buone condizioni manutentive, è identificato nella tipologia di "villina singola", posta in ottima posizione panoramica sul Lago di Bracciano e sul resto del paesaggio circostante. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., con solai in latero cemento, le tamponature sono in muratura tipo "Poroton" mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm. Il villino si sviluppa su un unico livello e presenta una copertura a tetto a doppia falda. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori a quarzo grigio. Le finestre sono evidenziate con imbotte composte da elementi in peperino grigio. Gli infissi esterni in legno sono composti da portelloni anche essi in legno, tutte le finestre sono protette da inferriate fisse ed alcune apribili, di colore brunito. All'interno l'immobile presenta finiture di livello medio. I pavimenti sono realizzati in piastrelle in gres ceramico porcellanato di dimensione cm 15 x 10, di colore mattone e di recente fattura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera con colori chiari. Nella zona soggiorno è presente un camino in parte ornamentale. Cucina e WC hanno un rivestimento in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro. I portelloni sono in legno di colore marrone. Le porte interne sono in legno massello. La cucina risulta maiolicata alle pareti fino all'altezza di ml. 2,20 da terra e le maioliche delle dimensioni di cm 15 x 15, poste in modo ortogonale dal pavimento, sono di colore chiaro. I bagni, di discrete dimensioni, sono completamente maiolicati con piastrelle di colore chiaro delle dimensioni di cm 20 x 20, poste in modo ortogonale al pavimento, per un metro, con greca di colore chiaro ad altezza di cm 180. I sanitari sono in vetro china di colore chiaro (lavabo, bidet, vasca da bagno). L'immobile è ben illuminato, fornito di impianto elettrico, telefonico, citofonico, idrico e fognario. E' presente impianto di riscaldamento termoautonomo a gas, con elementi radianti in alluminio di colore bianco. Il villino, nel complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Secondo il perito estimatore, Arch. Andrea Petralla, l'immobile risulta conforme al Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n. 2 del 1970 e alla successiva variante n. 13 del 10.03.1972. Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, lo spostamento di una finestra, difformità rispetto a quanto depositato presso il Comune di Bracciano, che, secondo il perito estimatore, potrà essere sanato con una SCIA postuma ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, da presentare al Comune di Bracciano. Le difformità riscontrate rispetto alla L.E. n. 13 del 10.03.1972 consistono, secondo il perito in:

- diversa distribuzione degli spazi interni tra il locale adibito a secondo bagno ed il locale camera da letto a vantaggio della camera;
- spostamento di una finestra nel locale WC.

Per il ripristino delle opere difformi, il perito estimatore, prevede un costo, calcolato in maniera forfettaria, di euro 2.000,00 o la presentazione di una SCIA postuma ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con il pagamento di una sanzione amministrativa di euro 2.500,00, oltre alle spese tecniche per la presentazione della SCIA di euro 1.000,00, per un totale di euro 3.500,00 oltre CPA e IVA (su 1.000,00 euro di compenso). Il villino, secondo quanto indicato nella perizia di stima dal CTU, risulta provvisto di certificato di agibilità n. 10/1972.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato (usufruttuario).

Secondo gli accertamenti eseguiti dal perito estimatore il villino non è sottoposto a vincoli di tutela edificatoria e/o a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre, sempre secondo gli accertamenti eseguiti dal perito estimatore, non è rilevata sui beni che compongono il lotto posto in vendita, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Tuttavia, l'area su cui insiste il fabbricato, risulta essere inserita all'interno della tavola B del PTPR come zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Successivamente al pignoramento, per bonifica identificativo catastale, Prot. RM264473, in atti dal 25.05.2017, i dati catastali relativi al villino sono stati modificati: il mappale n. 40 è stato trasformato nella particella n. 168 per allineamento con il catasto terreni.

Il perito estimatore ha variato con DOCFA del 25.02.2019, prot. N. RM0085339/2019 la toponomastica del villino, da Via della Cisterna snc a Via Settevene Palo I Tronco snc.

Il custode dà atto che il diritto di usufrutto sul villino con atto di cessione del 08.08.2017 a rogito del Notaio Gaddi Carlo, rep.29593/21264, posto in essere e trascritto dopo il pignoramento, risulta trasferito all'ex coniuge del debitore esecutato in virtù delle disposizioni contenute nella relativa sentenza di divorzio del 09.06.2017.

I certificati di destinazione urbanistica dei terreni sono allegati al presente avviso di vendita.

I beni in questione, secondo quanto indicato nella perizia, risultano in zona E5 - Bosco di PRG.

Il tutto come meglio descritto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio dell' Arch. Andrea Petralla, depositata in atti, e consultabile sui siti internet di seguito indicati, cui espressamente si rimanda.

In ottemperanza a quanto disposto nella citata Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08/03/2019 e alla successiva ordinanza integrativa del 25.10.2019, il professionista delegato

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 riduzioni del prezzo;

b) 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 alla valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.tribunalecivitavecchia.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 642 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici 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 art. 571 e 580 c.p.c.;
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

PARTE A

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Modalità di presentazione dell'Offerta:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista delegato, Dott.ssa Daniela Biagiotti, sito in Tolfa 00059 (RM) Viale d'Italia n. 17, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

Sulla busta deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE:

- a) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- b) il nome del Professionista delegato (Dott.ssa Daniela Biagiotti);
- c) 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.

Il debitore non è ammesso ad offrire per l'acquisto.

2) Contenuto dell'offerta:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, 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 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 giustifichi i poteri;

- 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 d'inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso, costituente l'offerta minima sopra indicata, considerato il disposto dell'art. 571 co. II c.p.c.
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) 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 il 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 attestante i poteri del soggetto interno delegato.

4) 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.

5) Modalità di versamento della cauzione:

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 VAGLIA della BANCA DI ITALIA o VAGLIA POSTALE "ROSA", intestato a "**Tribunale di Civitavecchia, procedura esecutiva n. 80/2017 R.G.E.**", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguarda più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

6) 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.

7) Svolgimento della Vendita:

le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 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 aver 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

DB

stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

8) Termini per il versamento del saldo prezzo:

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo 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 prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

9) 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;

10) 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.

PARTE B

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto al successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero VAGLIA della BANCA DI ITALIA o VAGLIA POSTALE "ROSA", intestato a "**Tribunale di Civitavecchia, procedura esecutiva n. 80/2017 R.G.E.**", 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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. qualora 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 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, 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 saldo prezzo. La somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate nel precedente 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 esecutiva n. 80/2017 R.G.E.**" 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 informare il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente la 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;**

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, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli 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 versato 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 della aggiudicazione e la perdita della cauzione;**

Della presente vendita il professionista delegato ne dà pubblica notizia mediante:

- a. pubblicazione del presente avviso di vendita, della citata ordinanza di vendita, della relativa integrazione e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito istituzionale del Tribunale di Civitavecchia;
- b. inserimento della citata ordinanza di vendita, della relativa integrazione, della perizia (completa di allegati) e del presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, area "portale delle vendite pubbliche" almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, della relativa integrazione, dell'elaborato peritale (completo di allegati) e del presente avviso di vendita sul sito: www.asteannunci.it e sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita;

- d. pubblicazione della sintesi del presente avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- e. invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- f. pubblicazione tramite il sistema Aste.click sul sito "Immobiliare.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione del compendio immobiliare posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, all'indicazione che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, insieme al link ovvero all'indicazione dei siti www.tribunalecivitavecchia.it e www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, anche in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";
- g. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it; bakeca.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione del compendio immobiliare posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, all'indicazione che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, insieme al link ovvero all'indicazione dei siti www.tribunalecivitavecchia.it e www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, anche in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

Tolfa 28 luglio 2022

F/to Il Professionista Delegato
alle operazioni di vendita
Daniela Biagiotti
(Dottore Commercialista)

Daniela Biagiotti