



## **TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

### **Sezione Fallimentare**

#### **AVVISO DI VENDITA**

#### **LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO LEGGE 03/2012**

**R.g. N. 20/2021 A.R.**

**Giudice Delegato: Dott. Riccardo Rosetti**

**Liquidatore: Avv. Fabrizio Capone**

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Capone, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Civitavecchia tessera n. 28/2019, nominato ai sensi della Legge 03/2012 quale liquidatore del patrimonio del Sig. GINERIO Marco in data 09.12.2021 dal Tribunale di Civitavecchia - Giudice Delegato dott. RICCARDO ROSETTI, con studio in Civitavecchia (Rm) Largo Plebiscito 23 piano 2, recapito telefonico: 0766/501349- 3495200321, email: [avv.fcapone@hotmail.it](mailto:avv.fcapone@hotmail.it), pec: [avv.fcapone@legalmail.it](mailto:avv.fcapone@legalmail.it)

#### **PREMESSO**

- che il Tribunale di Civitavecchia con provvedimento del 09.12.2021 ha nominato il sottoscritto Liquidatore del patrimonio nella sopraindicata procedura ai sensi della L.03/2012;
- che è stato depositato l'inventario dei beni del debitore nonché il programma di liquidazione ex art. 14-novies L.03/2012 e l'integrazione al medesimo;

#### **AVVISA**

i creditori, ipotecari e non, e la parte debitrice che è fissata per il giorno **15.03.2023 ore 16.00** innanzi a sé presso lo studio legale sito in Civitavecchia Largo Plebiscito,23 – secondo piano - la **vendita senza incanto, ovvero l'udienza per la deliberazione sull'offerta o per la gara tra gli offerenti** ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti immobili

#### **LOTTO UNICO:**

#### **PIENA PROPRIETA' 100/100 di**

**1) Villino** sito in Santa Marinella ( RM ) alla Via Etruria n. 100 composto al piano rialzato da soggiorno/pranzo con angolo cottura, ingresso, bagno e 2 balconi; al piano primo da 2 camere da letto, 2 bagni, una veranda e 2 balconi; al piano secondo da soffitta non abitabile e terrazza; con annesso giardino di pertinenza.

Censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al fg. 8, part.lla 155, sub 510, cat A/2, cl.2 Vani 6,5, sup. cat. mq 122, rendita 906,38, Via Etruria 100 p.T, 1 e 2, int. 4, Santa Marinella

**2) Posto Auto esterno sito alla Via Abbadia snc**

Censito detto immobile al catasto fabbricati del medesimo comune al fg. 8, p.lla 155, sub 511, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 9,00, superficie mq 10, rendita € 37,18, Via Abbazia snc, p.T, int. 3, Santa Marinella

Stato di occupazione: libero.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 172.500,00 (centosettantaduemilacinquecento/00)**

**OFFERTE MINIME IN AUMENTO in caso di gara € 6.000,00 (seimila/00).**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio legale del sottoscritto liquidatore giudiziale Avv. Fabrizio Capone sito in Civitavecchia Largo Plebiscito, 23 secondo piano, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e dei festivi. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista liquidatore giudiziale nominato nella procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta di acquisto in bollo da 16 euro deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto offerente 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) i dati catastali 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 valore d'asta indicato nell'avviso di vendita.

d) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'Arch. Boaga Elena pubblicata unitamente al presente avviso di vendita;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- Assegno circolare o vaglia postale rosa non trasferibile;

- 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 l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- Copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare in caso di acquisto del minore;
- Originale della dichiarazione del coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

4. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** la cauzione deve essere versata esclusivamente a mezzo di 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 A.R.N. 20/2021**" per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. **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;

6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del professionista liquidatore; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta migliore o, nel caso di pari offerte, del primo offerente; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto al termine dei 60 secondi. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il liquidatore disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

N.B.: L'atto di trasferimento dell'immobile sarà perfezionato da notaio a spese dell'acquirente essendo il giudice della procedura di liquidazione del patrimonio tenuto solo a quanto stabilito dall'art 14 novies della L. 3 del 27/1/2012, pertanto, per il trasferimento del bene si farà ricorso ad un Notaio rogante le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario.

7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui 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;

8. **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè necessariamente un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando e/o trasmettendo a mezzo pec al liquidatore l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa nonché la suddetta dichiarazione di nomina.

9. **AVVISI:**

L'avviso di vendita dovrà contenere gli avvisi sotto riportati nella presente ordinanza nell'ambito del paragrafo "**RENDE NOTO**". L'avviso di vendita dovrà inoltre contenere, ove l'immobile sia costituito da un terreno, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno stesso, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del medesimo DPR e di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del DPR n. 380/2001 o di cui all'art. 40, comma II, della legge n. 47/1985, ne andrà fatta menzione nell'avviso, con l'avvertenza

che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DRP n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

#### 10) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

1. il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario secondo le istruzioni che saranno fornite dal liquidatore entro 10 giorni dall'aggiudicazione **oppure** a mezzo di 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 A.R.N. 20/2021, 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;

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 farne esplicita richiesta nella propria domanda di partecipazione indicando 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 liquidatore mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – procedura n. A.R.N 20/2021 " unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al liquidatore giudiziale l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Il liquidatore giudiziale provvederà ad informare il Notaio rogante immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio del Notaio) di comune accordo secondo la disponibilità di tutte le parti e oppure tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo prezzo 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, nonché delle somme occorrenti per la registrazione, trascrizione e voltura.

4. L'aggiudicatario è del pari tenuto al versamento delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

5. L'importo complessivo degli oneri accessori di cui al precedente punto 3 e 4 sarà tempestivamente comunicato dal liquidatore successivamente all'aggiudicazione. 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.

6. Si fa presente che in caso di aggiudicazione l'atto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio, operante nella circoscrizione del Tribunale di Civitavecchia e scelto di comune accordo tra le parti. In quella sede la parte aggiudicataria sarà tenuta a corrispondere al Notaio gli oneri, le spese e le imposte inerenti alla compravendita nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli il cui ordine di cancellazione, su richiesta del liquidatore, verrà emesso dal Tribunale di Civitavecchia dopo aver incassato il saldo prezzo.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita sarà data dal liquidatore pubblica notizia mediante:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sui seguenti siti: "www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,

*www.tribunaledicivitavecchia.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.immobiliare.it* sito per almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul PVP almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte..

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra riportati saranno svolti a cura del Liquidatore nominato.

#### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) la vendita è soggetta ad iva di legge, ove dovuta;

c) che la vendita 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;

d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove ciò fosse possibile e 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 sottoscrizione dell'atto di trasferimento;

e) che sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché le spese e gli oneri occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (nella misura che gli verrà indicata dal liquidatore e/o dal notaio rogante).

f) Se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e disporrà l'incameramento della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore nominato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet "*www.asteanunci.it; www.astearvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunaledicivitavecchia.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.immobiliare.it* e sul portale delle vendite pubbliche del ministero.

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

i) che maggiori informazioni possono essere fornite dal liquidatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### **INFORMA**

gli offerenti che:

per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al liquidatore e che la richiesta di visita all'immobile può essere effettuata, oltre che attraverso i canali convenzionali anche contattando telefonicamente il liquidatore oppure inviando una mail all'indirizzo mail [avv.fcapone@hotmail.it](mailto:avv.fcapone@hotmail.it) indicando le proprie generalità, il numero 21/2020 corrispondente alla presente procedura ed il telefono a cui poter contattare il richiedente la visita.

Civitavecchia, 19.12.2022.

Il Professionista Liquidatore  
(Avv. Fabrizio Capone)

