

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**

Sezione Civile

Ufficio – esecuzioni immobiliari –

Giudice Dott. Stefano Palmaccio

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 107/2025

Custode Giudiziario Notaio Dott. Vincenzo Lino

Tel. 06/3208488 Mail: [vlino@notariato.it](mailto:vlino@notariato.it)

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****1^ ESPERIMENTO**

Il Notaio Dott. Vincenzo Lino, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza del 9/04/2026, con la quale il Giudice ha disposto “la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, quanto al lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 19/12/2025 a firma del perito Ing. Fabio Giammei stabilendo il prezzo base d’asta in euro 190.000,00”(…) “applicata una riduzione rispetto al valore di stima a causa dell’assenza di garanzia per i vizi dell’immobile”. Il Giudice dell’Esecuzione ha disposto altresì che il Professionista delegato “nell’avviso di vendita fornisca un’esauritiva informazione, in particolare, sulla situazione urbanistica-edilizia del compendio pignorato, come ricostruita nella perizia di stima, nonché sugli sviluppi giudizio civile introdotto con la domanda trascritta il 27/10/2006 al n. 42686 r.p.”.

**AVVISA CHE**

tramite il portale del gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) – il giorno **28/10/2026 alle ore 15:00**, avrà luogo la

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

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

Il lotto unico è costituito da un quattro immobili costituenti un unico compendio in Fiumicino (RM), Via Gino Priolo 7/B e 7/C. Gli immobili sono stati autorizzati come porzione di villino quadrifamiliare composto da appartamento, ufficio, due posti auto (di uno ad privato ad uso pubblico).

**Bene 1**

**-piena proprietà** di appartamento in villino, sito in Fiumicino (RM), Via Gino Priolo 7/B, int. 2, piano S1-T-1. L’appartamento è suddiviso in due unità immobiliari indipendenti. La prima unità immobiliare è costituita al piano terra da salone, bagno, disimpegno e terrazzo mentre al piano primo sono presenti una camera, un bagno, un disimpegno e un terrazzino. La cucina a giorno del primo piano di tale unità immobiliare è stata ottenuta annettendo il

**bene 2 pignorato.** La seconda unità è costituita da salone, cucina e bagno al piano seminterrato e da una camera da letto al primo piano.

Il tutto per una superficie calpestabile pari a 141,6 mq (Piano S1: salone 51 mq, cucina 11,5 mq, bagno 8,5 mq; piano T: salone 28,6 mq, bagno 3,4 mq, disimpegno 6,6 mq, camera 12,5 mq; Piano 1: disimpegno 0,9 mq, camera 15,3 mq, bagno 3,3 mq) oltre accessori (Piano S1: intercapedine 20 mq; piano T: terrazzo 5 mq, Piano 1: ripostiglio 2,7 mq).

Le due unità immobiliari hanno accessi distinti dalla corte esterna indivisa e sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo, climatizzatori in alcuni ambienti, porte blindate, persiane in ferro o inferiate ad eccezione della finestra del salone, infissi a taglio termico.

Il giardino esterno è curato all'inglese con diverse piante ed è presente un forno a legna.

Confina con Via Priolo, appartamenti intt. 1 e 4, ufficio int. A, salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al **foglio 1064, particella 2467, sub 2 graffato sub. 1**, z.c. 2, cat. A/7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 66 mq., totale escluso aree scoperte 66 mq., rendita € 813,42.

#### **Bene 2**

-**piena proprietà** di ufficio sito in Fiumicino (RM), Via Gino Priolo 7/B, int. A piano T. L'ufficio pignorato è interamente annesso al bene 1 pignorato del quale rappresenta la cucina a giorno. L'ufficio pignorato ha una superficie calpestabile pari a 13,7 mq oltre accessori (Piano T: terrazzo 5 mq, terrazzo 5,1 mq).

Confina con appartamento interno 2 per più lati, vano scale, salvo altri e più esatti confini.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al **foglio 1064, particella 2467, sub. 5**, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 18 mq., rendita € 1.018,71.

#### **Bene 3**

-**piena proprietà** di posto auto scoperto, sito in Fiumicino (RM), Via Gino Priolo 7/C, int. 2 piano T avente una superficie calpestabile pari a 25 mq.

Confina con appartamento interno 2 per più lati, salvo altri e più esatti confini.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al **foglio 1064, particella 2467, sub 6**, z.c. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 111,04.

#### **Bene 4**

- **piena proprietà** di posto auto scoperto privato **ad uso pubblico** sito in Fiumicino (RM), Via Gino Priolo 7/C, int. 2/A piano T, della superficie calpestabile di 11 mq.

Confina con appartamento interno 2 per più lati, sub 9, via Gino Priolo, salvo altri e più esatti confini.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al **foglio 1064, particella 2467, sub 7**, z.c. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 48,86.

#### **precisato che**

##### **A) avuto riguardo alle formalità pregiudizievoli:**

**L'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 25/5/2026 ai n.ri 33398/9166** nascente da contratto di MUTUO CONDIZIONATO a rogito Notaio Fabrizio Bissi di Roma in data 23/05/2006, rep/racc. n.ri 6894/4267, (recante annotazione ad iscrizione **7007 del 16/11/2021 e 70565/7759 del 23/12/2021**) **grava solo formalmente atteso che (i) nel contratto di mutuo ipotecario a rogito Notaio Fabrizio Bissi di Roma del 31 ottobre 2006, rep/racc. n.ri 7223/4493** viene precisato che il debito di cui al citato mutuo **concesso con atto a rogito del citato Notaio Fabrizio Bissi di Roma in data 26 maggio 2006, rep./racc. n.ri 6894/4267 registrato a Roma 7 il 24 maggio 2006 al n.**

**1027 Serie 1T e frazionata con atto a rogito indicato Notaio Fabrizio Bissi di Roma in data 19 ottobre 2006, rep. 7198 il cui debito verrà estinto con parte del ricavato del mutuo e la relativa formalità cancellata a mia cura"** e che (ii) **nell'atto a rogito** Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone di Roma, in data 20 ottobre 2021, rep./racc. n.ri 92883/63898 viene precisato - all'art. 6 - che detta ipotecata risulta gravare solo formalmente in quanto estinto il relativo credito;

- la **trascrizione nn. 71192/42686 del 27/10/2006 relativa a domanda giudiziale** nascente da accertamento di diritti reali del 30/09/2006 numero di repertorio 8993 emesso da tribunale di Civitavecchia sede Civitavecchia (rm) **grava solo formalmente.**

Il giudizio introdotto da tale domanda, trascritta nei confronti della società che ha edificato e trasferito l'immobile al dante causa dell'esecutato, e volta ad *"accertare e dichiarare l'illegittimità dei lavori di costruzione dell'edificio in Comune di Fiumicino, meglio descritto nella domanda, effettuati da parte convenuta a seguito di concessione edilizia n. 68 rilasciata dal Comune di Fiumicino in data 29.04.2005 nonché per sentire condannare la convenuta al ripristino della distanza legale della costruzione dal confine, pari a metri 5, eventualmente attraverso la demolizione della parte di costruzione realizzata in difetto ed in violazione di norme urbanistiche, nonché alla demolizione e riduzione del manufatto nei limiti di volumetrie ammesse (...)"* è stata rigettata con sentenza della Corte di Appello n. 669/2020, sentenza passata in giudicato.

Tale trascrizione non risulta cancellabile con il decreto di trasferimento;

- **ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 3/11/2006 ai n.ri 72784/17975** Detta formalità sarà cancellata al termine della procedura su specifico ordine del G.E.;

- **pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 19 giugno 2025 al n. 25291 di formalità.** Detta formalità sarà cancellata al termine della procedura su specifico ordine del G.E.;

**B) dal punto di vista urbanistico- edilizio - richiamandosi alla perizia di stima depositata e che qui si intende integralmente richiamata -**

- il compendio immobiliare è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n. 68/05, volturato con Permesso di Costruire 161/05 e Denuncia inizio attività relativa alla variante in corsa d'opera del 27 aprile 2006.

- Sono state riscontrate difformità edilizie:

- **il bene 1 risulta suddiviso in due differenti unità immobiliari di cui una è stata ottenuta annettendo il bene 2 che da non residenziale (ufficio) è stato trasformato in residenziale.** La prima nuova unità immobiliare è stata ottenuta trasformando la cantina del piano terra in salone, cucina e bagno; una scala interna porta all'unica camera da letto del piano terra. Tale camera da letto è stata ampliata grazie alla chiusura di un terrazzo. La seconda nuova unità immobiliare è stata ottenuta annettendo l'ufficio, trasformato in cucina, chiudendo parte del terrazzo del piano terra che è diventato parte del salone. Al piano primo, in luogo del lavatoio, sono stati realizzati una camera da letto e un bagno; inoltre è stata realizzata una cabina armadio in parte del sottotetto. Questa seconda unità immobiliare è completata dal bagno al piano terra. **Tali difformità non risultano sanabili, sarà necessario il ripristino delle unità immobiliare come da progetto approvato con costi stimati in circa 55 mila euro;**
- la cucina a giorno del primo piano dell'appartamento 1) è stata ottenuta annettendo interamente l'immobile 2);

- o Il bene 3 e il bene 4 risultano regolari;

**C) STATO DI OCCUPAZIONE:** L'intero compendio risulta occupato dalla parte esecutata e non potrà esserne disposta la liberazione prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

**Valore d'asta di Euro 190.000,00 (centonovantamila/00) - Offerta minima Euro 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00).** In caso di gara *ex art. 573 cpc* eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 6.000,00 (seimila/00)**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 15:00 presso lo studio del professionista delegato sito 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 ferial 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](mailto: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.

#### *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

#### 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 IT03 1083 2739 0400 0000 0310 104**; 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<sup>1111</sup>, 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 dal gestore della vendita su disposizione della professionista delegata.

### *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

<sup>1</sup> da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto maggiore importo della cauzione prestata, a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito delle offerte

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.

Ai sensi dell'art. 587 comma 1 c.p.c., se nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585,

quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita.

### **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) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che le relative spese di cancellazione saranno anticipate dall'aggiudicatario, ma poste definitivamente a carico della procedura esecutiva, di cui il G.E. non potrà ordinare la cancellazione al momento dell'emissione del decreto di trasferimento;
- e) 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.;
- f) 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;
- g) 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.tribunalecivitavecchia.it](http://www.tribunalecivitavecchia.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i) 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;
- j) che gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato ai sensi dell'art 591 ter c.p.c. 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 chiesti al professionista delegato e al gestore della vendita, il quale fornirà informazioni in merito alle

modalità di compilazione e deposito dell'offerta al numero di HELP DESK 0586/20141, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 o presso lo sportello informazioni del 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 effettuando la registrazione tramite il sito del Tribunale di Civitavecchia cliccando sul banner STC – SISTEMA TELEMATICO DI CONTINGENTAMENTO PER GLI ACCESSI ALLE CANCELLERIA della *home page* ovvero direttamente al *link* [https://www.asteannunci.it/stc/civitavecchia/prenotazione/create?tipo\\_gestione=40](https://www.asteannunci.it/stc/civitavecchia/prenotazione/create?tipo_gestione=40) e selezionando nell'elenco, tra le varie cancellerie disponibili, lo sportello aste Edicom Finance/Asta Legale/Aste Giudiziarie.

Civitavecchia li, 08/06/2026

Il Professionista Delegato  
Notaio Dott. Vincenzo Lino

