

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA****SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****G.E. DOTT. Francesco VIGORITO****PROCEDURA ESECUTIVA N. 3/2024 R.G.E. (RIUNITA ALLA N. 15/2024 E ALLA N. 16/2024 R.G.E)****CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. LUCA VALOBRA TEL. 06/6506065****MAIL: LUCA.VALOBRA@STUDIO-VALOBRA.IT****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****I ESPERIMENTO**

Il Dott. **Luca VALOBRA**, con studio in Fiumicino (RM), Via della Spiaggia n. 29, Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia, con ordinanza del 23.02.2025 e con provvedimento del 06.08.2025

AVVISA CHE

tramite il portale www.garavirtuale.it, del gestore nominato della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL, il **giorno 15.12.2025**, alle **ore 14,00**, avrà luogo la

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

dei seguenti beni analiticamente descritti nella perizia redatta dal **C.T.U. Ing. Egisto Bargiacchi**, allegata al fascicolo della esecuzione e pubblicata sul sito internet www.asteannunci.it e www.tribunaledicivitavecchia.it che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravanti sui seguenti immobili e precisamente:

LOTTO 1 - COMUNE DI BRACCIANO – VIA VARISCO N. 12

Diritto di proprietà superficiaria (per 1/1) di un immobile consistente in un appartamento, posto all'interno di un grande complesso abitativo, in località Olmata Polveriera, posto al piano primo, interno 4, composto da soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, due camere, due bagni, balcone coperto, con annessa piccola cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano terzo.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. al foglio 24, p.lla 374, sub 35, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, rendita € 526,79, Via Antonio Varisco n. 12, scala B1 interno 4, piano S1 - 1 - 3.

Il compendio oggetto di pignoramento confina con cortile comune per due lati, vano scala, appartamento interno 3, salvo altri

Il CTU rileva che:” *La descrizione contenuta nel pignoramento e in particolare quella catastale sono conformi all’attualità del bene. Non sono indicati piano, interno e confini che qui sono descritti in risposta al punto 6 a).*” e che: “*Il cespite e i suoi annessi risultano regolarmente accatastati. La planimetria è corrispondente allo stato dei luoghi.*”

Il CTU rappresenta, inoltre, che:” *L’immobile appartiene ad un complesso residenziale denominato “Olmata Polveriera” costruito all’interno di un Piano di Zona ai sensi delle leggi 167 e 865 per l’edilizia economica e popolare. Il Piano di Zona è stato adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 48 del 09.04.1975, reso esecutivo dall’ Organo Regionale di Controllo in data 26.05.1975, verbale n. 97 ed approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 4916 in data 19.12.1975, resa esecutiva dalla Commissione di Controllo dell’Amministrazione Regionale del Lazio nella seduta del 27.01.1976, verbale n. 223/85 (allegato 4 a).*”

In riferimento ai titoli edilizi, il CTU dettaglia che: “*Con riferimento al fabbricato di appartenenza questo è stato edificato dalla Cooperativa Edilizia “Il Salice” in forza di Licenza Edilizia n. 5 del 07.01.1977 seguita da variante n. 55 del 19.10.1979 per diversa distribuzione degli spazi interni ed opere esterne, seguita ancora da concessioni per attività edilizia di cui alle pratiche n. 32/81 del 08/06/1981, n. 2/84 del 05.01.1984, seguita in ultimo da concessione in sanatoria pratica edilizia n. 40/2001 per chiusura a vetri di una veranda, piccoli ampliamenti di superficie e realizzazione di due canne fumarie (allegato 4 a).*

Agli atti non è stato reperito certificato di agibilità.”

L’immobile è occupato dal debitore esecutato.

al valore d’asta di euro 137.300,00 (centotrentasettemilatrecento/00)

offerta minima euro 102.975,00 (centoduemilanovecentosettantacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
euro 4.119,00 (quattromilacentodiciannove/00)

LOTTO 3 - COMUNE DI BRACCIANO – VIA SFODERA N. 2

Il presente compendio è l’insieme di due immobili, posti al piano terra, aventi destinazione ammissibile di magazzino, quali corpi isolati distanti tra loro pochi metri, di cui l’uno assimilabile (abusivamente) ad abitazione residenziale mentre l’altro con la qualità di deposito.

L’unità immobiliare, quale locale magazzino ed utilizzata ad uso residenziale (composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera, cameretta e bagno), è censita al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 262, sub 505, zona 1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 86, rendita euro 302,02, Via Sfodera n. 2 Piano T. L’altra unità immobiliare, quale locale magazzino, è censita al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 262, sub 506, zona 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 18, rendita euro 53,92, Via Sfodera n. 2 Piano T. Ai due immobili è annessa corte censita al N.C.E.U. al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 sub 504.

Gli immobili sono contenuti in un’area loro pertinenziale di forma rettangolare con i lati lunghi confinanti con le particelle 163 (ovest) e 278 (est) e, quelli corti, con le particelle 261 nord e 263 sub 502 (sud).

Il CTU rappresenta che:” *La descrizione contenuta nel pignoramento è parzialmente conforme all’attualità dei beni. Da precisare che l’accesso agli immobili è da Via Sfodera, 2 e non Via Sfodera, 3 e che la consistenza catastale dell’immobile 3a (immobile utilizzato ad uso residenziale) è di mq 86 e non di mq 27, quella dell’immobile 3b (immobile utilizzato ad uso magazzino) di mq 18 e non 9. Non sono indicati i confini che qui sono descritti in risposta al punto 6 c).*
Con riferimento alle tre opzioni di riconoscimento è possibile dire che i dati indicati nel pignoramento sono (parzialmente) erronei ma consentono l’individuazione dei beni.”

Il CTU, inoltre, rileva che: “*L’attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l’area a “Zona di Completamento B2” con Indice Territoriale di 0,8 mc/mq. In precedenza, l’area apparteneva alla “Zona di espansione C” sottozona C2 con Indice territoriale di 0,25 mc/mq.”*

In riferimento ai titoli edilizi, il CTU rileva che:” *Come già anticipato in risposta al quesito 20 l’immobile 3a (immobile utilizzato ad uso residenziale) e l’immobile 3b (immobile utilizzato ad uso magazzino) sono stati edificati abusivamente. Per essi è stata richiesta, e mai ottenuta causa negligenza a fornire documentazione e pagamenti integrativi, la relativa concessione in sanatoria. La domanda è quella del 28.02.1995, prot. n. 4164, pratica 369, condono edilizio ai sensi della legge 724/94 (secondo condono) in conformità a quanto disposto dalla legge n. 47 del 28.02.1985. L’istanza di condono, come già detto, fu presentata dal signor XXXXXXXX all’epoca proprietario (insieme alla moglie) dell’abitazione immobile 1 e dell’area di insorgenza degli immobili 3a e 3b (allegato 4 c).*
Con riferimento alle misure ed al costo come quantificato dal Comune di Bracciano, residua per l’ottenimento della sanatoria:
per l’immobile 3a euro $(12.384,77/189,14 \times 88,26 \text{ mq})$ = euro 5.779,00 più interessi; per l’immobile 3b di euro $(12.384,77/189,14 \times 18,50 \text{ mq})$ = euro 1.211,36 più interessi.
Sull’immobile 3a pende anche un secondo livello di abusivismo per diversa destinazione d’uso che in ogni caso deve essere ripristinata con costi stimati di euro 1.000,00 per la cucina, euro 1.000,00 per il bagno, euro zero per il resto.”

Gli immobili sono entrambi occupati dai debitori esecutati.

al valore d’asta di euro 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/00)
offerta minima euro 78.375,00 (settantottomilatrecentosettantacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 3.135,00 (tremilacentotrentacinque/00)

LOTTO 4 - COMUNE DI BRACCIANO – VIA SFODERA N. 2

L’immobile consiste in n. 2 particelle di terreni, confinanti e aventi caratteristiche similari.

Gli stessi (raggiungibili da Via Sfodera, 2 attraverso la corte degli immobili già descritti di cui rappresenta il naturale prolungamento), risultano censiti al N.C.T. al foglio 12

- p.lla 260, partita 1384, qualità bosco ceduo di classe 4, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,01, superficie mq 54
- p.lla 261, partita 1384, qualità vigneto di classe 3, reddito dominicale euro 3,99, reddito agrario euro 3,14, superficie mq 552.

I terreni risultano confinanti a nord con Strada Comunale del Lavatoio, ad ovest con particella 362 del foglio 12 e corte dei fabbricati già descritti, a sud con la medesima corte, ad est con particelle 276 e 277 del foglio 12.

Il CTU rileva che:” *La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme all’attualità dei beni.*” e che: *“Il cespite e i suoi annessi risultano regolarmente accatastati e descritti in mappa.”*

Il CTU, inoltre, rappresenta che:” *L’attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l’area a Zone residenziali di espansione C2 con indice territoriale di fabbricabilità di 0,15 mc/mq incrementabile a 0,30 secondo le prescrizioni dell’art. 47. La premialità edificatoria è concessa dietro la presentazione di progetti unitari di comparto che prevedano, tra le altre cose, la cessione del 50% delle superfici al Comune.*

I dettagli sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha acquisito (allegato 10).”; aggiungendo, altresì, che:” Non risulterebbe esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità. Dal punto di vista del PTPR l’area è parzialmente sottoposta a vincolo per aree boscate.”

Gli immobili sono entrambi occupati da debitori esecutati.

al valore d’asta di euro 30.000,00 (trentamila/00)

offerta minima euro 22.500,00 (ventidueemilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 900,00 (novecento/00)

LOTTO 6 - COMUNE DI BRACCIANO – VIA SFODERA N. 2

L’immobile consiste in un appartamento, di fatto utilizzata quale tettoia, contenuta nella corte (foglio 12, p.lla 262 sub 504) e a servizio degli immobili censiti al foglio 12, p.lla 262, sub 505 e al foglio 12, p.lla 262, sub 506.

Il CTU descrive che:” *Trattasi verosimilmente del fabbricato abusivo a cui si accede da Via Sfodera, 2, per lo più aperto sui lati, con copertura in onduline sorretta da pilastri e travetti in legno castagno. La tettoia complessivamente è in buono stato di manutenzione e contiene nella parte centrale un corpo fabbrica chiuso con tavolame in castagno. Costruita tra gli anni 2000 (assenza nelle foto aeree) e 2006 (presenza) come dimostrano le foto prelevate dal Geoportale Nazionale è oggi nella disponibilità dei signori XXXXXXXX.*

L’identificazione catastale sembra corrispondere proprio a questo fabbricato al quale, a seguito della campagna di accertamento degli immobili mai dichiarati condotta nel 2010 dall’Agenzia del Territorio, i cosiddetti immobili fantasma, è stato attribuito automaticamente un classamento provvisorio di abitazione. Il proprietario avrebbe dovuto poi correggere per proprio conto la qualità catastale dell’immobile inserendolo in mappa e rappresentandolo con planimetria.

Evidentemente nulla di questo è stato fatto per cui negli archivi catastali compare soltanto la rendita assegnata in prima istanza.”

L’unità immobiliare è censita al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 262, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita euro 177,14, Via Sfodera n. 2 Piano T.

Il CTU rappresenta che:” *...omissis... la descrizione contenuta nel pignoramento (tettoia e non appartamento) è parzialmente conforme all’attualità del bene. Da questo punto di vista i dati sono erronei ma consentono l’individuazione del bene.*”; ed aggiunge che:” *Il cespite abusivo risulta regolarmente accatastato. Non è evidenziato in mappa ed è manchevole della relativa planimetria.*”

Il CTU, inoltre, rileva che: *“L’attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l’area a “Zona di Completamento B2” con Indice Territoriale di 0,8 mc/mq. In precedenza, l’area apparteneva alla “Zona di espansione C” sottozona C2 con Indice territoriale di 0,25 mc/mq”.*

In ultimo, il CTU rileva che:” *L’immobile, come già detto è completamente abusivo e per esso è preclusa all’aggiudicatario la possibilità di ricorrere alla riapertura dei termini in quanto le ragioni del credito si sono formate successivamente alla sua edificazione e comunque rimarrebbe da verificare la sua esistenza al 31.12.2002 ultima data utile del terzo condono.*

L’immobile eseguito in assenza di permesso di costruire dovrà pertanto essere rimosso ai sensi dell’art. 31, comma 2 del DPR 380/2001 salvo ricorrere le condizioni di sanatoria di cui all’art. 36 comma 1 del medesimo DPR ovvero esistenza di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Sotto questa condizione è dovuto un contributo di costruzione pari al doppio di quello ordinario comprendente oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Il contributo è quantificato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Bracciano e qui non esprimibile.”

Gli immobili sono entrambi occupati dai debitori esecutati.

al valore d’asta di euro 31.700,62 (trentunomilasettecento/62)

offerta minima euro 23.775,47 (ventitremilasettecentosettantacinque/47)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 952,00 (novecentocinquantadue/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle **ore 14,00** presso lo studio del professionista delegato alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

1. MODALITA’ DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell’art.579 ultimo co. c.p.c., **fino alle ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi** - tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviato all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d’inammissibilità l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell’offerente o del suo procuratore legale);

in alternativa è possibile trasmettere l’offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M.n.32/2015.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO (o TRN o altro identificativo dell'operazione bancaria) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN);
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di **separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non possa essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un pubblico ufficiale), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) la dichiarazione relativa a quanto non previsto dal modulo ministeriale indicata sopra al par.2;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al **Tribunale di CIVITAVECCHIA**, con il seguente codice IBAN **IT 03 I 08327 39040 000 000 310104**; e con **unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura)**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata** sul conto entro il **giorno lavorativo precedente** alla data della vendita (data dell'asta fissata), e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, Sezione Servizi, Pagamento Bolli Digitali, tramite la funzione "Nuova richiesta di pagamento"), in quanto non soggetto a restituzione. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del professionista delegato; si precisa che gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Il rischio di eventuali problemi di connessione è a carico dell'offerente e non può costituire motivo di doglianze successive all'esperimento di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente secondo i criteri indicati nell'ordinanza di delega, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate (cfr. art. 15).

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore dell'offerente.

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico secondo le istruzioni fornite dal custode oppure ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedura esecutiva n. ... (seguito dal numero della procedura)", sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – procedura n. (seguito dal numero della procedura)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel

predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio.

3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

RENDE NOTO

1. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
3. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
4. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a

carico della procedura esecutiva;

5. che la liberazione dell'immobile pignorato non può essere ordinata prima dell'emissione del decreto di trasferimento salvo i casi di cui all'art. 560 co. sesto, primo periodo c.p.c.;
6. l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza le forme di cui all'art 605 e ss c.p.c. anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, salva la possibilità di questi ultimi di esonerare espressamente il custode da tale onere con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec;
7. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita e l'ordinanza di delega saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.asteanunci.it, www.tribunaledicivitavecchia.it, www.astegiudiziarie.it;
8. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
9. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato e custode a chiunque vi abbia interesse;
10. che gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato ai sensi dell'art 591 ter cpc entro il termine perentorio di 20 giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza.

INFORMA

- gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e delegato alla vendita;

- allo sportello informazioni presso il tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00. La prenotazione dell'appuntamento presso lo sportello può essere presa tramite il sito del Tribunale di Civitavecchia cliccando sul banner STC – SISTEMA TELEMATICO DI CONTINGENTAMENTO PER GLI ACCESSI ALLE CANCELLERIA della home page, effettuando la registrazione e selezionando nell'elenco, tra le varie cancellerie disponibili, lo sportello aste edicom/astelegali/astegiudiziarie;

- al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 041.8622235, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, in alternativa è possibile scrivere all'indirizzo mail: venditetelematiche@edicomsrl.it.

Civitavecchia li, 05 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Luca Valobra