

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA****Sezione Civile****Ufficio – Esecuzioni immobiliari****G.E. Dott. STEFANO PALMACCIO****Procedura Esecutiva N. 44/2022 R.G.E.****PROF. DELEGATO AVV. ANDREA NOCERA Tel. 0766/1796805****email andrea.nocera82@gmail.com****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****7^ ESPERIMENTO**

L'Avv. Andrea Nocera, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 15.06.2026, in sostituzione di precedente professionista designato con ordinanza del 22.10.2024,

AVVISA CHE

tramite il portale del designato gestore della vendita telematica (EDICOM FINANCE SRL) www.garavirtuale.it il giorno **14 dicembre 2026 alle ore 15:30**, avrà luogo la

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

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

(DESCRIZIONE: lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 15.11.2022 a firma del perito arch. Stefano Bondesan, integrata dal predetto esperto stimatore con successiva nota a chiarimenti dell'11.01.2023 sull'accessibilità al compendio immobiliare, relazione fine lavori del 28.03.2025 comprensiva di rilievi fotografici ed ulteriore relazione integrativa del 12.07.2025).

Diritto di piena proprietà (1/1) su terreni, situati in località Pantano nel comune di Tarquinia (VT), del tipo seminativo per i quali è stato approvato una variante al PRG per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva consistente in albergo e servizi.

La struttura ricettiva si sviluppa su 5 piani, di cui uno seminterrato, tre fuori terra ed un sottotetto.

L'accesso principale dell'immobile è composto da portale con chiusure in vetro e ferro con porta girevole con rispettive porte laterali a battente con antipanico, attraverso al quale si accede alla Hall di accoglienza clienti, dove alle spalle si distribuiscono i vani ufficio e servizi del personale, oltre che ai vani tecnici impiantistici di controllo della struttura.

L'immobile in pianta ha uno sviluppo a C con corpo centrale che unisce i corpi laterali.

I piani sono serviti da due ascensori ed uno di servizio al personale con vani scala ad uso dei clienti, utilizzati anche come vie di fuga in quanto le pareti sono REI 120. Di servizio ai piani vi sono bagni comuni distinti per genere e vani tecnici di controllo ambientali.

Nella struttura ci sono tre diversi tipi di camere che si distinguono per dimensioni, servizi e dislocazione, sul corpo centrale le camere hanno dimensioni complessive di 38 mq compreso il bagno, sui corpi laterali invece stanze da 20 mq e sulle estremità delle stesse nel lato interno stanze da 40 mq con sala ed accessori.

Le camere si sviluppano sul piano terra, primo e secondo, mentre nel sottotetto ci sono delle predisposizioni ma ad oggi è openspace.

Il Piano seminterrato è destinato ai servizi ed ai dipendenti, ha una superficie di 2100 mq Lordi e l'accesso è garantito dall'esterno attraverso una rampa ad uso gestionale e internamente dalle scale della struttura, ad oggi il piano seminterrato è allo stato rustico, gli impianti non sono stati eseguiti, sono presenti delle tramezzature per la divisione degli ambienti anche senza intonaco. Il progetto, ultima variante del 2012, prevede, per il piano seminterrato, servizi alle persone complementari alla struttura ricettiva, ossia, ristorante con cucina e servizi dedicati, palestra, sala convegni e sala riunione, locali impianti centrale elettrica e trattamento di aria.

Il piano terra si sviluppa su 1550 mq, il primo ed il secondo è di 1160 mq, per una superficie destinata alle camere di 3870 mq lordi, che si dividono in n. 89 camere con bagno, mentre complessivamente la struttura è di 7130 mq.

In copertura sono posizionati n. 8 macchinari per il trattamento dell'aria dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, la distribuzione è posizionata nel controsoffitto dei corridoi di piano con deviatori/collettori al fine di servire le singole stanze. E' previsto anche un sistema di ricambio dell'aria che è destinato solo ai locali bagni con macchine di scambiatore di calore posizionato nel seminterrato.

A concludere, le camere (in totale 89) possono essere suddivise in tre tipologie: da due posti letto (80 camere), con tre posti letto (4 camere) e con sei posti letto (5 camere). Le stanze che affacciano all'esterno non sono tutte dotate di balcone di circa 3 mq, le finestre sono in pvc con doppio vetro.

Il progetto approvato prevedeva due scale antincendio esterne poste nel prospetto sud ma ne è stata edificata una sola.

La piscina ed i relativi servizi, dislocati nell'area pertinenziale sono allo stato rustico con impianti predisposti. L'area risulta inagibile in quanto il verde e i materiali di risulta impediscono l'accesso diretto.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto di depurazione costituito da elementi prefabbricati ed interrati nelle vicinanze del fosso di scolo. Nell'area pertinenziale si notano una serie di chiusini al fine della raccolta delle acque piovane.

L'hotel/albergo misura una superficie lorda di 7130 mq, le strutture complementari di servizio/piscina e servizi una superficie utile di 660 mq + 65 mq (servizi) mentre i parcheggi e la viabilità in progetto in aree esterne 6.500 mq.

La struttura turistico ricettiva non è stata accatastata ed insiste sulle seguenti particelle catastali, identificate al N.C.T. del Comune di Tarquinia al foglio 123 p.lle 93, 184 - 185 (ex particella 94) e 169 - 170 - 171 (ex particella 100).

Si informa espressamente la platea degli offerenti che:

- lo stato di manutenzione della struttura ricettiva appare insufficiente, essendo la stessa stata abbandonata per diversi anni;

- detta struttura è stata interessata da furti, atti vandalici e/o di danneggiamento ed in conseguenza di ciò si evidenziano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi inizialmente descritto dall'esperto stimatore. In particolare si rappresenta che l'immobile ha subito una serie di danneggiamenti ed asportazioni di elementi edilizi. Tutti i piani sono stati oggetto di deprei e di danneggiamenti consistenti in: asportazione di tubi di rame coibentato dell'impianto di climatizzazione; asportazione di terminali elettrici tipo placche, pulsanti, prese e centraline; rimozione di infissi esterni quali finestre e porte finestre; rimozione di maniglioni antipanico; asportazione di rubinetterie e scarichi dei bagni. Il saccheggio ha comportato il danneggiamento di porte interne, la distruzione dei sanitari, i vetri degli infissi sono stati lasciati in loco, alcuni distrutti altri intatti. In sintesi le asportazioni sono state eseguite al fine di sottrarre materiali come alluminio, rame e rubinetterie.

I terreni sono di pertinenza del complesso immobiliare in costruzione ed in fase di ultimazione, ad oggi si presentano incolti (molte particelle, nel progetto approvato, sono destinate a parcheggi o aree a verde).

Si evidenzia che i terreni sono stati oggetto di esproprio immobiliare per pubblica utilità in quanto attraversati da strada complanare all'autostrada A12 per una superficie rilevata di circa 5300 mq e che il fondo è attraversato da servitù di elettrodotto.

L'immobile è stato edificato con Conferenza di servizi contratto D.C.C.N. 83-09 in relazione all'approvazione del I Protocollo aggiuntivo di Contratto d'area Montalto di Castro Tarquinia ed è stato oggetto successivamente di n.5 varianti non essenziali, ultima prodotta del 2012.

Le procedure edilizie sono avviate e pressoché completate, al genio civile non vi è la presenza di collaudo delle opere in Cemento Armato e ferro.

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta attualmente identificato al N.C.T. del Comune di Tarquinia come segue:

- a) **Foglio 123, particelle 184**, qualità seminativo di classe 2, consistenza mq. 80 r.d. € 0,91 r.a. 0,29 - **185**, qualità seminativo di classe 2, consistenza mq. 8211 r.d. € 93,29 r.a. 29,68 (ex particella 94);
- b) **Foglio 123, particella 102**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 614 mq r.d. € 6,98 r.a. € 2,22;
- c) **Foglio 123, particella 104**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 276 mq r.d. € 3,14 r.a. € 1,00;
- d) **Foglio 123, particella 131**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 14 mq, r.d. € 0,16 r.a. € 0,05;
- e) **Foglio 123, particella 124**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 29 mq, r.d. € 0,33 r.a. € 0,10;
- f) **Foglio 123, particella 118**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 38 mq, r.d. € 0,43 r.a. 0,14;
- g) **Foglio 123, particella 129**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 7 mq, r.d. € 0,08 r.a. 0,03;
- h) **Foglio 123, particella 122**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 32 mq, r.d. € 0,36 r.a. € 0,12;
- i) **Foglio 123, particella 116**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 54 mq, r.d. € 0,61 r.a. € 0,20;
- j) **Foglio 123, particella 126**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 102 mq, r.d. € 1,16 r.a. 0,37;
- k) **Foglio 123, particella 133**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 48 mq, r.d. 0,55 r.a. 0,17;
- l) **Foglio 123, particella 93**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 8.032 mq, r.d. € 91,26 r.a.

€ 29,04;

m) **Foglio 123, particelle 169**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 8.598 mq r.d. € 97,69 r.a. € 31,08 – **170**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 4.082 mq, r.d. € 46,38 r.a. € 14,76 – **171**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 4.670 mq, r.d. € 53,06 r.a. € 16,88 (ex particella 100);

n) **Foglio 123, particella 128**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 163 mq, r.d. € 1,85 r.a. € 0,59;

o) **Foglio 123, particella 127**, qualità seminativo di classe 2, consistenza 289 mq, r.d. € 3,28 r.a. € 1,04;

p) **Foglio 123, particella 59**, qualità pascolo cespugliato di classe 1, consistenza 2.000 mq, r.d. € 1,14 r.a. € 0,72;

q) **Foglio 123, particella 45**, qualità pascolo di classe 1, consistenza 2.377 mq., r.d. € 2,21 r.a. 1,10.

I terreni misurano al netto dell'esproprio subito una superficie ragguagliata di mq. 32400 (37700 – 5300 esproprio Autostradale).

Con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 02.02.2026, dalla responsabile del 9° Settore - Pianificazione e assetto del territorio del Comune di Tarquinia, si certifica che il terreno sito nel Comune di Tarquinia, meglio distinto sul N.C.T. al Foglio 123 p.lle 45, 59, 93, 102, 104, 116, 118, 122, 124, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 169, 170, 171, 184, 185:

- ricade in zona E - attività agricole, Sottozona E1 - zone per attività agricole di trasformazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R. n. 3865 del 07/11/1975; per cui l'edificazione è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. 38/1999, applicando comunque la misura più restrittiva;

- ricade parzialmente nella fascia di rispetto della viabilità principale e vincolo di inedificabilità assoluta del PRG;

- ricade in parte nel paesaggio naturale ed in parte nel paesaggio agrario di valore così come risulta dalla Tavola A del PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021;

- è parzialmente sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della lett. b) art. 134 comma 1 in quanto ricompreso nelle aree di cui all'art.142 del D. Lgs 42/2004: lett. g) protezione delle aree boscate, così come risulta dalla tavola B del PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021.

Il compendio immobiliare sopra descritto, allo stato, si presenta libero.

Il tutto come meglio indicato nella relazione di stima del perito arch. Stefano Bondesan, depositata in data 15.11.2022, così come successivamente integrata con nota a chiarimenti dell'11.01.2023 sull'accessibilità al compendio immobiliare, relazione fine lavori del 28.03.2025 comprensiva di rilievi fotografici ed ulteriore relazione integrativa del 12.07.2025 da cui si evince l'attuale identificazione catastale del bene, a cui espressamente si rimanda.

al valore d'asta di Euro 711.913,00

(EURO SETTECENTOUNDICIMILANOVECENTOTREDICI/00)

offerta minima Euro 533.934,75

(EURO CINQUECENTOTRENTATREMILANOVECENTOTRENTAQUATTRO/75)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 21.400,00 (EURO VENTUNOMILAQUATTROCENTO/00)

N.B. Si evidenzia che l'esperto stimatore, arch. Stefano Bondesan, in merito a quanto disposto dall'Art. 10 D.P.R. 633/1972 (Testo Unico Iva), in risposta al quesito 2.B), vedasi elaborato peritale, ha ritenuto non ricadere il caso.

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15:30 presso lo studio del professionista delegato sito in Santa Marinella (RM) alla Via Valdambrini n. 24/H 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.

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 000000310104** ; 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 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 dal professionista delegato.

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. 44/2022 RGE", 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. 44/2022 RGE". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del

decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. 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

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 la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura esecutiva;

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) che all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, con istanza a mezzo mail e/o PEC al custode, a cui lo stesso darà corso, previa notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; In tale caso il professionista delegato depositerà la bozza del decreto di trasferimento secondo il modello "decreto di trasferimento con modalità liberazione";

g) in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

h) che nei casi in cui viene emesso l'ordine di liberazione prima del trasferimento dell'immobile e lo stesso non sia stato ancora attuato al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario ha facoltà di chiederne al custode l'attuazione senza le forme di cui all'art. 605 ss c.p.c con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile. In caso di mancata richiesta l'ordine di liberazione non potrà essere eseguito dal custode una volta emesso il decreto di trasferimento;

i) 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; www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it;

j) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

k) che in base a quanto disposto dall'art. 624 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 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;

l) 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 artt. 571 e 580 c.p.c.;

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

professionista delegato ed al gestore della vendita, allo sportello informazioni presso il tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.00 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 EDICOM FINANCE S.R.L.;

- 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.

Santa Marinella (RM) li, 03.08.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Nocera