



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**

**SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

**G.E. DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2024..... MAIL claudiadibrigida@gmail.com**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Claudia Di Brigida, Professionista Delegata (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 21.1.2025

#### **AVVISA CHE**

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore nominato per la vendita ASTALEGALE.NET SPA il giorno **11 luglio 2025, alle ore 11.00** avrà luogo la

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

dei seguenti beni

#### **LOTTO 1**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un'abitazione posta al piano terra e piano primo in un villino bifamiliare ubicato in località Fregene del Comune di Fiumicino (RM).

DESCRIZIONE APPARTAMENTO							
COMUNE		Località Fregene – Comune di Fiumicino (RM)					
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO		Via Marina di Sorso 22, piano terra e piano primo, int. 2					
		UNITA' AMBIENTALE			SUPERFICIE CALPESTABILE		
PIANO TERRA	Bagno		Mq 3,34				
	Cucina		Mq 7,42				
	Ingresso/soggiorno/pranzo		Mq 34,73				
PIANO PRIMO	Bagno		Mq 3,96				
	Disimpegno		Mq 4,38				
	Camera 1		Mq 14,48				
	Camera 2		Mq 10,52				
Camera 3		Mq 8,66					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 87,49					
TOTALE SUPERFICIE LORDA		Mq 106,70					
PERTINENZE							
		UNITA' AMBIENTALE			SUPERFICIE LORDE		
PIANO TERRA	Corte esclusiva		Mq 263,23				
	Portico 1		Mq 13,61				
	Portico 2		Mq 20,58				
	Portico 3		Mq 6,99				
PIANO PRIMO	Balcone 1		Mq 2,65				
	Balcone 2		Mq 7,68				
PIANO SEMINTERRATO		Utilizzato ad uso abitativo senza i requisiti di abitabilità e privo di titolo edilizio.					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE GRAFICA		ALL. P - Elaborato grafico - Rilievo del 9 settembre 2024					
RILIEVO FOTOGRAFICO		ALL. Q - Elaborato fotografico - Rilievo del 9 settembre 2024					
CONFINI APPARTAMENTO							
L'appartamento confina con Via Marina di Sorso, int. 1, distacco, salvo altri.							
DATI CATASTALI APPARTAMENTO							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
708	704	2	A/7	3	7,5 vani	-----	€ 1.316,97
INDIRIZZO: Via Marina di Sorso n. 22, piano terra e primo, int. 2 – 00054 località Fregene - Fiumicino (RM)							
CARATTERISTICHE INTERNE							
<p>L'immobile è distribuito su due livelli posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo di un villino bifamiliare contraddistinto con il numero di int. 2. L'abitazione al piano terra è costituita da un ingresso/soggiorno/pranzo, bagno e cucina, oltre 3 ampi portici; una scala interna porta al piano superiore dove un piccolo disimpegno conduce nelle tre camere dotate di balconi e nel bagno. L'immobile si presenta in condizioni scadenti, le finiture sono di tipo civile e risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione e non risultano essere state oggetto di ristrutturazione recente. Lo stato manutentivo è scarso, emerge un distacco di intonaco presente principalmente sul soffitto e pareti della cucina con presenza di muffa nel bagno del piano terra. Le pareti sono tinteggiate, nei bagni e nella cucina vi è il rivestimento in ceramica. Gli impianti risultano anch'essi datati: l'impianto di riscaldamento (non in uso da circa 5 anni) è autonomo con elementi radianti in alluminio ed è alimentato con caldaia a gas anche per l'acqua calda sanitaria, detta caldaia è ubicata nel portico a cui si accede dal locale cucina; l'impianto di raffrescamento/riscaldamento è costituito da 4 condizionatori inverter, di cui solo 2 funzionanti; l'impianto a gas per uso domestico è costituito da una bombola a gas ubicata esternamente nel portico. Tutte le porte sono in legno tamburato, l'ingresso è costituito da una porta/finestra, mentre gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e imposte esterne anch'esse in alluminio.</p>							
CARATTERISTICHE ESTERNE							
<p>L'abitazione si trova all'interno di un villino bifamiliare ubicato in località Fregene nel Comune di Fiumicino (RM) e dista circa 1,5 km dal mare. Al villino si accede da un cancello carrabile ed uno pedonale da via Marina di Sorso, è circondato da una corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino, alcuni gradini conducono al piano terra dell'appartamento. Anche le condizioni dell'esterno risultano abbastanza degradate e necessitano di interventi di manutenzione. Nella corte è presente un manufatto in legno e si rileva l'accesso ad un locale seminterrato adibito ad appartamento con ingresso indipendente, dotato di finestre a nastro di cui non vi è presenza nel titolo edilizio rilasciato dall'Ente.</p>							

**RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA**

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	
Il bene ricade in Zona B Edificabile di Completamento (Tav. 10p) – Completamento a ville di tipo B (art. 19 NTA) del Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Fregene di cui alle Modifiche ai sensi dell'art. 1bis della legge R. L. n. 36/87 e ss.mm.ii., approvate con D. G.C. n. 31 del 22/02/2018 e ss.mm.ii. ALL. D	
TITOLI EDILIZI	
L'esperto estimatore ha fatto regolare richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino ed ha reperito tutta la documentazione da cui si evince che l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi	
C.E. n. 1411.C	17/11/1986
Rinnovo C.E. n. 18.C	27/03/1993
Fine lavori	16/02/1996
Agibilità	Non risulta richiesta

VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA	
DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI	
ABITAZIONE IN VILLINO loc. Fregene - Fiumicino (RM) F. 708 part. 704 sub. 2	
<b>Difformità edilizie</b>	
In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato:	
1. AMPLIAMENTO SUPERFICIE DEL PORTICO 2 (risulta di 11,82 mq da progetto e 18,74 mq allo stato attuale);	
2. MODIFICA DELLA SAGOMA DEL PORTICO 3;	
3. REALIZZAZIONE N. 2 SCALE DI COMUNICAZIONE TRA i PORTICI 1 e 2 e il GIARDINO;	
4. MODIFICA PROSPETTICA per finestrate modificata nella grandezza;	
5. MANUFATTO IN LEGNO posto sulla corte privo di titolo e posizionato sul confine;	
6. REALIZZAZIONE di un PIANO SEMINTERRATO non previsto nel titolo edilizio.	
Si fa presente che le difformità risultano in zona a vincolo paesaggistico.	
<b>Sanabilità</b>	
Non risultano applicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata legge ed anche alle successive proroghe.	
<u>In quanto ai punti da 1 a 4</u> si ritiene che sia possibile regolare le difformità presentando un <u>Accertamento di Compatibilità Paesaggistica</u> regolamentata dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e successivamente, dopo aver ricevuto il nullaosta si potrà presentare la pratica di <u>Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 37.</u>	
<u>In quanto al punto 5</u> non risulta alcun titolo edilizio e risulta posto sul confine, in contrasto a quanto stabilito dalle NTA del PRG che prevedono la presenza di eventuali manufatti se posti a 5 m dai confini. In ogni caso, non risultando per esso titoli autorizzativi ed essendo anche zona a vincolo paesaggistico, tale manufatto dovrà essere rimosso.	
<u>In quanto al punto 6</u> si ritiene che tale realizzazione andrà rimossa o tombata. La rimozione non è possibile senza compromettere la parte strutturale dell'edificio realizzata in conformità. Una possibile soluzione, approfittando della circostanza che si tratta di un volume interrato, potrebbe essere quella della "tombatura" (interventi di edilizia libera riportati all'art. 6, comma 1, lettera e-ter del D.P.R. 380/2001) intendendo la sigillatura totale dei locali attraverso il	

riempimento del volume, allo scopo di renderli inaccessibili e non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabile, chiudendo la scala di accesso al vano interrato situata nella corte e tutte le finestre realizzate impropriamente. Con la prima ipotesi, si rimuove l'abuso, con la seconda si inibisce esclusivamente il suo utilizzo. Si precisa che il riempimento con terreno di un volume interrato non può equipararsi alla "rimozione", demolizione o al ripristino dello stato dei luoghi. Per entrambe le soluzioni è necessario che la opportuna decisione sia definita da un tecnico strutturista che possa valutare quale sia la soluzione più appropriata ed i relativi costi.

**Costi**

In quanto ai punti da 1 a 5

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

SCIA IN SANATORIA in base all'art. 37 del T.U. n. 380 del 2001.

Di seguito vengono indicate sommariamente la sanzione, che dovrà essere poi stabilita dal Responsabile del Procedimento dell'Ente al momento dell'istruttoria della pratica, e le spese tecniche ed accessorie:

- ✓ Sanzione stimata (di cui DPR 380/01 art. 37) comprensiva della modifica prospettica € 1.500,00;
- ✓ Spese tecniche per pratica edilizia (SCIA in SANATORIA), diritti comunali e contributi € 2.000,00
- ✓ Presentazione per richiesta agibilità: si ipotizzano pari ad € 1.000,00.  
(salvo maggior calcolo ogni altra sanzione e onere di competenza specifica)
- ✓ Rimozione manufatto e trasporto in discarica del materiale di risulta si stima forfettariamente pari ad € 500,00.

In quanto al punto 6 l'esperto ritiene di non poter quantificare tale costo che rimette all'esito di una valutazione strutturale per i motivi sopra spiegati della rimozione o tombatura del piano seminterrato.

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE € 6.000,00

**al valore d'asta di Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00)  
offerta minima Euro 193.500,00 (centonovantatremilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 7.740,00 (settemilasettecentoquaranta/00)**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 11.00 presso lo studio della professionista delegata in Roma viale delle Medaglie d'oro n. 280 sito alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

Stanti le problematiche urbanistiche anche qui segnalate si invita a prendere visione analiticamente di quanto rappresentato nell'elaborato dell'esperta stimatrice Arch. Lucia Domenica Simeone.

### **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 IT03 I083 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 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. ... (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 trascrive 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 ipotecari 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
- 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 difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- g) che nei casi in cui venga 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 chiedere al custode l'attuazione senza le modalità di cui all'art 605 e 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 più essere attuato dal custode dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento.
- h) 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](http://www.asteanunci.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecivitavecchia.it](http://www.tribunalecivitavecchia.it);
- i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- j) 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 venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- k) 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 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 preso 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 ASTALEGALENET attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 848780013 attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

Civitavecchia li, 4 marzo 2025

La Professionista Delegata  
Avv. Claudia Di Brigida