



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 145/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. EUGENIA POSTORINO

TEL. 076632881 - 3807960452 MAIL eugeniapostorino@yahoo.it

PEC eugenia.postorino@pecavvocaticivitavecchia.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. **Eugenia Postorino**, con studio in Civitavecchia (Rm) V.le Guido Baccelli n. 1, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza di vendita delegata del 16.07.2025

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l. www.garavirtuale.it il giorno **8 giugno 2026** alle ore **12.00** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti **LOTTI**:

LOTTO 5 (CINQUE)

diritto di proprietà 1/1 di n. 9 (nove) posti auto e n. 1 (una) cantina in autorimessa e precisamente

posto auto in autorimessa, interno 1, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 25, cat. C6, consistenza 24 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 44,62

Confini: Confinante con posto auto sub 26, cantina sub 54 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 2, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 26, cat. C6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita euro 37,47

Confini: Confinante con posto auto sub 25, sub 27 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 3, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 27, cat. C6, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 27,89

Confini: Confinante con posto auto sub 26 e sub 28, area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 4, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 28, cat. C6, consistenza 21 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 39,04

Confini: Confinante con posto auto sub 27, sub 29 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 5, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 29, cat. C6, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 29,75

Confini: Confinante con posto auto sub 28, sub 30 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 6, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 30, cat. C6, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 27,89

Confini: Confinante con posto auto sub 29, BCNC sub 69 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 7, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 31, cat. C6, consistenza 35 mq, superficie catastale 36 mq, rendita euro 65,07

Confini: Confinante con posto auto sub 32, cantina sub 62 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 8, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 32, cat. C6, consistenza 28 mq, superficie catastale 29 mq, rendita euro 52,06

Confini: Confinante con posto auto sub 31, sub 33 e area di manovra, salvo altri

posto auto in autorimessa, interno 9, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 33, cat. C6, consistenza 26 mq, superficie catastale 27 mq, rendita euro 48,34

Confini: Confinante con posto auto sub 32, part. 1527 sub 1 e area di manovra, salvo altri

cantina in autorimessa, interno 19, piano interrato, in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare n. 4/A, scala A

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1526, sub 67, cat. C2, consistenza 33 mq, sup. cat. 34 mq, rendita euro 61,35

Confini: Confinante con locale condominiale BCNC sub 66, rampa BCNC sub 65, area di manovra, salvo altri

Difformità edilizie: minor consistenza rispetto alla SCIA

Sanabilità: CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e nuovo accatastamento

Descrizione: I nove posti auto e la cantina sono collocati in autorimessa al piano interrato con accesso da piazzale condominiale situato al piano terreno prospiciente la palazzina A per il tramite di una rampa scoperta carrabile al momento chiusa al transito veicolare e pedonale. L'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. Per quanto riguarda la sola palazzina A è stata presentata la SCIA antincendio prot. 0006884 del 28.07.2014 che attualmente risulta scaduta e non rinnovata. Per l'apertura dell'autorimessa l'esperto ritiene possa essere richiesta una SCIA antincendio unica per i tre fabbricati A-B-C a fine lavori.

Stato di occupazione: gli immobili ricompresi nel LOTTO 5 (CINQUE) sono liberi

Servitù: A favore delle particelle 1474 e 1475 del foglio 74 (fondo dominante) e a carico delle particelle 1027 e 1473 del foglio 74 (fondo servente - da cui sono derivati gli odierni identificativi catastali) risulta costituita servitù di passaggio trascritta RR.II. Civitavecchia form. rg 3862 rp 2220 del 13/04/2011. A favore delle particelle 1027, 1085, 1473, 1027 sub 3 del foglio 74 (fondo dominante - da cui sono derivati gli odierni identificativi catastali) e a carico della particella 1474 del foglio 74 (fondo servente) risulta costituita servitù di passaggio trascritta RR.II. Civitavecchia form. rg 3863 rp 2221 del 13/04/2011.

al valore d'asta di Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)

offerta minima Euro 84.375,00 (ottantaquattromilatrecentosettantacinque/00)

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

Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

LOTTO 6 (SEI)

diritto di proprietà 1/1 di intero edificio da cielo a terra (compresa la porzione di pertinenza dell'autorimessa al piano interrato) Palazzina B in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare snc, piani S1-T-1-2-3-4, da completare.

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1527, sub 1, cat. F4 immobile in corso di definizione (L'immobile è accatastato con categoria F/4 ed è costituito di unità immobiliari che seppur ancora non accatastate risultano essere complete e funzionali con una loro destinazione d'uso. A completamento dei lavori dovrà essere presentato un nuovo accatastamento per tutti gli immobili ricompresi nella palazzina.)

Confini: Confinante con palazzina A (p.lla 1526), palazzina C (p.lla 1528), p.lle 47, 1475, 1084, 1088, 1050 e 1086, salvo altri

Caratteristiche esterne:

Alla palazzina B si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale. La palazzina si trova sulla destra dell'accesso principale e risulta recintata.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa) e locali cantina accessibili dal corpo scala, da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 4 piani residenziali; esternamente ha una finitura ad intonaco tradizionale ed una copertura a tetto con pianellato e orditura in legno e sovrastanti tegole. Sul fronte NE è presente una rupe tufacea.

Caratteristiche interne:

L'immobile, definito palazzina B, si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato e fa parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. Al piano interrato si trova l'autorimessa (chiusa) che si sviluppa al di sotto dei tre fabbricati ed è collegata da una rampa carrabile posizionata in prossimità dell'area di pertinenza della palazzina A. Sul solaio del piano terra delle tre palazzine sono dislocate le griglie di aerazione dell'autorimessa.

L'area di pertinenza della palazzina B risulta recintata in quanto ancora spazio cantieristico. Infatti, il piano terra deve essere ancora completato con la messa in opera del massetto armato cementizio per il passaggio delle auto; attualmente è presente la guaina bituminosa realizzata su tutto il solaio di copertura dell'autorimessa per la porzione di pertinenza della palazzina B.

Il fabbricato risulta completato nelle strutture, nelle tamponature e nelle finiture superficiali.

Descrizione:

Piano interrato:

- l'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-B-C) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. L'accesso avviene per il tramite di porte antincendio sia dal corpo scala principale, sia da una scala esterna che esce al piano terra/pilotis.

- le cantine sono collocate al piano interrato; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa e risulta in un normale stato di conservazione. La pavimentazione è realizzata in cemento liscio mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; la porta di ingresso è in lamiera zincata munita di chiave. Tutte le cantine risultano sgombre e libere da materiale mentre il locale tecnico è occupato dagli impianti tecnologici a servizio del condominio.

Al piano interrato si accede dai piani superiori anche tramite ascensore.

Piano terra/Pilotis:

- Il piano terra risulta inagibile e da completare con la messa in opere del massetto; è destinato ad essere utilizzato come parcheggio delle auto, sia al piano pilotis che esternamente in area perimetrale appositamente destinata (SCIA Prot. 11335 del 27/04/2017). Il titolo edilizio di cui al Permesso n. 4/12 del 31/01/2012 risulta decaduto e non prorogabile.

Al piano terra è presente l'ingresso per l'accesso ai piani residenziali.

Piano primo, secondo, terzo e quarto (residenziali):

Tutti gli appartamenti sono terminati sia dal punto di vista impiantistico che delle finiture, compresi gli infissi che sono a taglio termico basso emissivo (con gas Argon) in legno con serrande e celino (cassettoni dell'avvolgibile). All'ultimo piano non ci sono le serrande con il celino ma infissi con scuri interni (non su tutte le finestre). Il tetto è in legno con manto di copertura a tegole (terminato). La parte impiantistica si ritiene completata, sul tetto sono presenti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari per la produzione dell'acqua calda. Nel locale tecnologico al piano interrato, sono presenti gli impianti al servizio degli appartamenti. Tutti gli appartamenti presentano video citofono, termostato a parete con radiatori elettrici alle pareti e quadro elettrico. Le cucine sono predisposte per essere alimentate

con gas metano. Tutti gli appartamenti sono dotati di portoncino blindato e di porte interne in legno.

Tutti i bagni sono dotati di sanitari (Doccia e/o vasca, Bidet, Wc, lavandino con le relative rubinetterie). I pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni e degli angoli cottura.

Piano di copertura

L'accesso al piano avviene dal corpo scala per il tramite di una porta in alluminio e vetri che accede ad una porzione di lastrico ricavato tra le falde del tetto. Nella porzione inferiore della porta manca il vetro; tale situazione ha generato ammaloramenti sulle pareti e sulla pavimentazione nel corpo scala a seguito di tracimazione delle acque piovane.

Sul tetto con esposizione S-O sono stati installati n. 28 pannelli fotovoltaici e n. 10 pannelli solari di cui uno rotto (dati ricavati a vista). All'interno del torrino prima della porta di accesso al terrazzo è stata collocata una caldaia. La copertura del torrino risulta piana.

Difformità edilizie: dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 11335 del 27/04/2017 – pratica ed. 194/17) si rilevano le seguenti

1) difformità edilizie:

- Appartamenti al Piano 1:

Int. 1: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 3: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 4: Ampliamento

- Appartamenti al Piano 2:

Int. 5: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 7: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 8: Ampliamento

- Appartamenti al Piano 3:

Int. 9: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 11: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 12: Ampliamento

- Appartamenti al Piano 4:

Int. 13: diversa distribuzione degli spazi interni

Int. 15: diversa distribuzione degli spazi interni e rimodulazione del balcone

Int. 16: Ampliamento

- Posti auto al PT/Pilotis: minime difformità di consistenza.

- Cantina al piano interrato Int. 9: diverso impianto planimetrico

2) difformità edilizie:

Il piano terra/pilotis è sprovvisto del massetto cementizio il cui ripristino dovrà essere richiesto con autonoma pratica edilizia.

Sanabilità: Per quanto riguarda tutte le opere in difformità al punto 1) CILA in sanatoria complessiva per tutto il fabbricato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa (come prima istanza). Per quanto riguarda i lavori di completamento di cui al punto 2) CILA in sanatoria corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa indicando lo stato di legittimità (come seconda istanza). Si dovrà provvedere ad eseguire gli accatastamenti di tutti gli immobili con pratica DOCFA e richiesta di agibilità per l'intero fabbricato. Per quanto riguarda l'apertura dell'autorimessa l'esperto ritiene possa essere richiesta una SCIA antincendio unica per i tre fabbricati A-B-C a fine lavori.

Stato di occupazione: L'immobile è libero.

Servitù: A favore delle particelle 1474 e 1475 del foglio 74 (fondo dominante) e a carico delle particelle 1027 e 1473 del foglio 74 (fondo servente - da cui sono derivati gli odierni identificativi catastali) risulta costituita servitù di passaggio trascritta RR.II. Civitavecchia form. rg 3862 rp 2220 del 13/04/2011. A favore delle particelle 1027, 1085, 1473, 1027 sub 3 del foglio 74 (fondo dominante - da cui sono derivati gli odierni identificativi catastali) e a carico della particella 1474 del foglio 74 (fondo servente) risulta costituita servitù di passaggio trascritta RR.II. Civitavecchia form. rg 3863 rp 2221 del 13/04/2011.

al valore d'asta di Euro 1.612.500,00 (unmilione seicentododicimilacinquecento/00)
offerta minima Euro 1.209.375,00 (unmilione duecentonovemilatrecentosettantacinque/00)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

LOTTO 7 (SETTE)

diritto di proprietà 1/1 di intero edificio da cielo a terra (compresa la porzione di pertinenza dell'autorimessa al piano interrato) Palazzina C in Tarquinia (Vt) Vicolo delle Pietrare snc, piani S1-T-1-2-3-4, allo stato rustico.

Dati catastali: distinto in CF al foglio 74, particella 1528, sub 1, cat. F4 (L'immobile è accatastato con categoria F/4 ed è in fase di costruzione e le unità ambientali sono in corso di definizione. A completamento dei lavori dovrà essere presentato un nuovo accatastamento per tutti gli immobili ricompresi nella palazzina.)

Confini: Confinante con Palazzina B (p.lla 1527) e p.lle 47, 1090 e 1084, salvo altri

Caratteristiche esterne:

Alla palazzina C si accede percorrendo Vicolo delle Pietrare fino a raggiungere una sbarra carrabile che indica la fine della via e l'inizio della proprietà. La pavimentazione oltre la sbarra risulta essere realizzata parte in mattoni di cemento, parte in cemento industriale. La palazzina si trova sulla destra dell'accesso principale dopo la palazzina B; tutta l'area risulta recintata. Si può accedere alla palazzina anche da una traversa di via della Madonna del Pianto ma l'accesso è interdetto in quanto l'area è recintata. L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina, costituito da un piano interrato (autorimessa attualmente chiusa) e locali cantina accessibili dal corpo scala, da un piano pilotis dove sono collocati i posti auto e da 5 piani residenziali. Sul fronte NE è presente una rupe tufacea.

Caratteristiche interne:

L'immobile, definito palazzina C, si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano interrato e fa parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati (edifici A-B-C) dei quali risulta ultimato unicamente l'edificio A. Al piano interrato si trova l'autorimessa che si sviluppa al di sotto dei tre fabbricati ed è collegata da una rampa carrabile posizionata in prossimità dell'area di pertinenza della palazzina A. Sul solaio del piano terra delle tre palazzine sono dislocate le griglie di aerazione dell'autorimessa.

L'area di pertinenza della Palazzina C risulta recintata in quanto ancora spazio cantieristico; infatti, il fabbricato si presenta allo stato di rustico. Non è stato possibile eseguire il rilievo per la mancanza delle garanzie di sicurezza; attualmente il fabbricato si ritiene non accessibile in quanto mancano completamente i parapetti di sicurezza contro la caduta nel vuoto sulla scala, sui pianerottoli interpiano e sui balconi. Il fabbricato è costituito da un piano interrato (garage e in

parte cantine), un piano terra/pilotis (ingresso e posti auto), quattro piani residenziali (al piano primo oltre alle residenze è stato realizzato un altro blocco di cantine), più un quinto piano residenziale composto da un appartamento (attico). Il fabbricato risulta completato nelle strutture; esternamente sono state realizzate le tamponature complete delle aperture delle finestre; le travi e i pilastri sono stati rivestiti da pannelli isolanti a protezione dei ponti termici; il piano quarto e quinto è parzialmente intonacato. Il tetto è stato realizzato con struttura in legno completo di grondaie; risulta protetto da guaina bituminosa ardesiata ma manca completamente il manto di finitura (tegole). Le cantine sono terminate allo stato rustico, mancano le porte e la pavimentazione è realizzata in cemento liscio. L'autorimessa si presenta nello stato di fatto di quella delle palazzine A e B.

Descrizione (tenuto conto anche dell'ultimo titolo edilizio):

Piano interrato:

- l'autorimessa è dislocata al piano interrato senza interruzione di continuità sotto le tre palazzine (A-BC) e per essa è stato richiesto il parere di conformità antincendio prot. 0014589 del 20.12.2011. La pavimentazione è realizzata in cemento industriale mentre le strutture verticali ed orizzontali del piano interrato sono in cemento armato; le tamponature in blocchi di cemento. L'accesso avviene per il tramite di porte antincendio sia dal corpo scala principale, sia da una scala esterna che esce al piano terra/pilotis.

- le cantine sono collocate al piano interrato e al piano primo; l'accesso avviene sia dal corpo scala che dall'autorimessa. La pavimentazione delle cantine al piano interrato è realizzata in cemento liscio mentre al piano primo non risulta eseguito il massetto; le strutture verticali ed orizzontali sono in cemento armato; le pareti sono in blocchi di cemento allo stato rustico; non sono presenti le porte di ingresso. Non sono presenti impianti tecnologici.

Al piano interrato si accede dai piani superiori anche tramite ascensore (al momento è stato realizzato solo il vano che risulta essere in cemento armato).

Piano terra/Pilotis:

- Il piano terra risulta inagibile e da completare; il piano pilotis è destinato ad essere utilizzato come parcheggio delle auto (SCIA Prot. 11349 del 27/04/2017). Il titolo edilizio di cui al Permesso n. 4/12 del 31/01/2012 risulta decaduto e non prorogabile. Al piano terra è presente l'ingresso per l'accesso ai piani residenziali.

Piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto (residenziali):

Tutti gli appartamenti sono allo stato di rustico. Internamente sono stati realizzati i tramezzi ma mancano completamente tutte le finiture (intonaci, massetti, pavimenti e rivestimenti, porte ed infissi). La parte impiantistica è completamente assente; sono presenti le dorsali delle acque meteoriche. Non sono presenti i parapetti delle scale e dei pianerottoli; quelli dei balconi risultano incompleti. Sui balconi è presente la guaina bituminosa. Il piano quinto (attico) è anche l'ultimo piano per accedere al tetto di copertura.

Difficoltà edilizie: Il fabbricato è in fase di costruzione.

Sanabilità: Considerato che il fabbricato è in fase di costruzione e il Permesso di Costruire n.4/12 del 31/01/2012 è decaduto, al fine di completare i lavori si dovrà presentare la richiesta per un nuovo titolo edilizio abilitativo per le specifiche opere di completamento indicando lo stato di legittimità. Per quanto riguarda l'apertura dell'autorimessa l'esperto ritiene possa essere richiesta una SCIA antincendio unica per i tre fabbricati A-B-C, a fine lavori.

Stato di occupazione: L'immobile è libero da persone ma sono presenti materiali edili e rifiuti nell'area di cantiere della Palazzina C.

Servitù: A favore delle particelle 1474 e 1475 del foglio 74 (fondo dominante) e a carico delle particelle 1027 e 1473 del foglio 74 (fondo servente - da cui sono derivati gli odierni identificativi catastali) risulta costituita servitù di passaggio trascritta RR.II. Civitavecchia form. rg 3862 rp 2220 del 13/04/2011. A favore delle particelle 1027, 1085, 1473, 1027 sub 3 del foglio 74 (fondo dominante - da cui sono derivati gli odierni identificativi catastali) e a carico della particella 1474 del foglio 74 (fondo servente) risulta costituita servitù di passaggio trascritta RR.II. Civitavecchia form. rg 3863 rp 2221 del 13/04/2011.

al valore d'asta di Euro 1.211.250,00 (unmilione duecentoundicimiladuecentocinquanta/00) offerta minima Euro 908.437,00 (novecentoottomilaquattrocentotrentasette/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 40.000,00 (quarantamila/00)**

Orario apertura buste: giorno della vendita alle **ore 12.00** presso lo studio del professionista delegato sito in Civitavecchia (Rm) Viale G. Baccelli n. 1 alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

Per ogni dettaglio su tutto quanto sopra e per ogni altra notizia si fa espresso riferimento al contenuto della relazione a firma dell'esperto arch. Aldo Junior Ferrari depositata il 20.06.2025 e relativi allegati.

Gli immobili possono essere visitati su richiesta degli interessati da far pervenire al custode almeno 7 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Per motivi organizzativi, il custode non garantisce la visita per richieste pervenute successivamente al termine anzidetto.

Per la visita nelle aree di cantiere (LOTTO 6 e LOTTO 7), giusta autorizzazione del GE del 11.10.2025, si precisa che i soggetti interessati dovranno essere muniti di idonei dispositivi di sicurezza individuali (come caschi e scarpe antinfortunistiche) e che il LOTTO 7, essendo l'edificio sprovvisto dei dispositivi di protezione collettiva (come parapetti e reti di sicurezza), potrà essere visionato solo dall'esterno.

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 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 trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio.

3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente

all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista delegato autocertificazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. contenente le informazioni prescritte dagli artt. 18 e 22 D.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) utilizzando il modello disponibile sul sito del tribunale. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la suddetta dichiarazione consegnata dall'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 587 comma 1 c.p.c., se nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita.

RENDE NOTO

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. 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.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecivitavecchia.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 c.p.c. entro il termine perentorio di 20 giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza.

AVVERTE

1. 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;
2. 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 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/astalegale/astegiudiziarie;

al gestore della vendita 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 – in alternativa è possibile scrivere all'indirizzo mail venditetelematiche@edicomsrl.it .

Civitavecchia li, 24 febbraio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Eugenia Postorino