



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –

GIUDICE DOTT. Stefano Palmaccio

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 154/2024

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Alessia Marchi TEL. 327/5811323

MAIL avv.alessiamarchi@gmail.com

* * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2^ ESPERIMENTO

L'Avv. **Alessia Marchi**, Professionista Delegata (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 9/02/2026, con la quale il Giudice ha disposto *“la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, quanto al lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 19/05/2025 a firma del perito arch. Fabio Armida, stabilendo il prezzo base d'asta in euro 710.000,00”(...* *“già al netto di una decurtazione pari al 15% per eventuali vizi occulti e per opere manutentive, nonché di una decurtazione di € 6.900,00 per costi di regolarizzazione e opere di ripristino”* e *“considerato che l'esperto ha stimato costi pari a € 178.000,00 oltre IVA per la bonifica del sito dai rifiuti che vi sono accumulati”* nonché *“rilevato che non può essere garantita la liberazione del compendio pignorato, tramite l'attività del custode giudiziario, dai rifiuti e dagli altri beni mobili che vi insistono, tenuto conto che l'immobile, in considerazione dei procedimenti penali pendenti, è sotto sigilli, e che per la realizzazione degli interventi di bonifica dovrà in ogni caso acquisirsi l'autorizzazione delle competenti autorità amministrative e dell'autorità giudiziaria penale, avuto riguardo alla natura dei rifiuti conferiti (come attestato dall'esperto, nel fabbricato “internamente ed esternamente risultano stoccati e abbandonate grandi quantità di rifiuti di ogni provenienza, tra cui anche di tipo pericoloso, che sarà necessario rimuovere tramite adeguata bonifica e smaltimento”)* e al

contenuto delle fattispecie di reato contestate (discarica non autorizzata di rifiuti)". Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto altresì che la Professionista delegata: 1) nell'avviso di vendita dia adeguata pubblicità della trascrizione sul compendio pignorato dei sequestri preventivi, riferendo sullo stato del giudizio penale (omesso ogni riferimento ai nominativi delle parti) nell'ambito del quale essi sono stati disposti; 2) specifichi nell'avviso di vendita che il vincolo derivante dai sequestri preventivi sull'immobile staggito, siccome trascritti anteriormente all'atto di pignoramento immobiliare, sarebbe opponibile all'aggiudicatario del bene anche in esito alla vendita disposta nell'ambito della presente procedura esecutiva; 3) specifichi nell'avviso di vendita che, conseguentemente, non può escludersi la possibilità che la confisca dell'immobile, ricorrendone ogni altro presupposto, venga ad essere disposta nei confronti del terzo acquirente anche a seguito dell'aggiudicazione e del trasferimento del bene; 4) prima della pubblicazione di ogni avviso di vendita, svolga le necessarie indagini ipotecarie al fine di verificare se nel frattempo sia intervenuto il provvedimento di confisca (ovvero di dissequestro); 5) nell'ipotesi di sopravvenienza del provvedimento di confisca (ovvero di dissequestro), rimetta gli atti al GE al fine di consentire ogni opportuna valutazione; 6) specifichi nell'avviso di vendita che il sequestro preventivo non è cancellabile dal G.E. al momento dell'emissione del decreto di trasferimento; 7) fornisca nell'avviso di vendita un'adeguata e completa informazione sulla condizione in fatto del compendio pignorato e sui limiti sussistenti alla possibilità di garantirne una piena liberazione, come sopra descritti.

PREMESSO

- che il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli trascritte anteriormente al pignoramento ma successivamente all'ipoteca che assiste il credito del creditore procedente, iscritta il 14/06/2012:

1) sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) trascritto il 30/07/2015 ai nn. RG 6179 – RP 4438, cui sono seguite l'annotazione n. 836 del 25/08/2015 (restrizione dei beni) e l'annotazione n. 784 del 20/07/2023 (dissequestro parziale) e

2) sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) trascritto il 25/11/2020 ai nn. RG 10083 – RP 7388;

- che il provvedimento di cui al punto 1) è stato emesso nell'ambito del procedimento penale pendente innanzi al Tribunale di Civitavecchia n° 388/2012 R.G.N.R – n° 5151/2014 R.G. Gip - n° 289/2017 R.G.DIB. con prossima udienza fissata al 9/07/2026;

- che il provvedimento di cui al punto 2) è stato emesso nell'ambito del procedimento penale pendente innanzi al Tribunale di Civitavecchia n° 4832/2020 R.G.N.R - n° 458/2022

R.G.DIB. con prossima udienza fissata al 2/04/2027;

- che, dalle indagini ipotecarie eseguite in data odierna, non risultano intervenuti provvedimento di confisca (ovvero di dissequestro).

TANTO PREMESSO

L'Avv. **Alessia Marchi**, Professionista Delegata (referente della procedura) nominata dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 9/02/2026, con studio in Civitavecchia, Lungoportò Gramsci n. 63 (CF MRCLSS75C65H501R – pec alessia.marchi@pecavvocaticivitavecchia.it)

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE SPA** <https://www.garavirtuale.it> – il giorno 26/10/2026 alle ore 15:00, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

Intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Civitavecchia, Via Angelo Molinari n.2 (già Via di Vigna Turci Snc) Piano 1, costituito da Opificio D/8 con alloggio custode A/4 e relative pertinenze accessorie (terreni).

Identificativi in Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia:

Fg. 13, P.Illa 640, Sub. 2, Cat. D/8, Classe 4, Consistenza -, Sup. tot. -, Rendita Euro 9.8181,00;

Fg. 13, P.Illa 640, Sub. 1, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5,5vani, Sup. tot. 109mq escluse aree scoperte 109mq, Rendita Euro 298,25;

nonché in Catasto Terreni del Comune di Civitavecchia:

Fg. 13, P.Illa 640, Qualità Ente Urbano, Sup. tot. 4965mq, Reddito Agrario -, Reddito Dominicale -

Fg. 13 P.Illa 639, Qualità Seminativo arboreo, Sup. tot. 53mq, Reddito Agrario 0,26€, Reddito dominicale 0,71€

Fg. 13 P.Illa 573, Qualità Seminativo 2, Sup. tot. 905mq, Reddito Agrario 3,97€, Reddito dominicale 8,41€.

Ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380/2001, si allega al presente avviso il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitavecchia il 10/06/2026 Prot. n. 48963/2026.

Valore d'asta di Euro 532.500,00 (cinquecentotrentaduemilacinquecento/00) - Offerta

minima Euro 399.375,00 (trecentonovantanovemilatrecentosettantacinque/00). In caso di gara *ex art. 573 cpc* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 16.000,00 (sedicimila/00).**

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15:00 presso lo studio del professionista delegato sito alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

Il compendio è situato in zona urbanizzata del Comune di Civitavecchia (Rm), a destinazione produttiva industriale, inclusa fra la Nuova strada mediana e la SS1 Aurelia, nei pressi del cimitero comunale, a breve distanza dal porto commerciale, in area lambita dalle vie Vigna Turci e Angelo Molinari servita da strade carrabili di piano collegate alla SS1 Aurelia, all'Autostrada A12 Tarquinia-Civitavecchia-Roma, e al C. Comm. La Scaglia. Il centro urbano dista circa 3,0km in linea d'aria

Il lotto di terreno ($\approx 5.923,00$ mq) su cui insiste il fabbricato a destinazione produttiva industriale è composto da p.lla 640 Subb. 1-2, p.lla 639 e p.lla 573, presenta ingresso su via Angelo Molinari n. 2 (già via di Vigna Turci Snc) strada a doppio senso di marcia dotata di marciapiedi e priva di posteggi, mediante cancello pedonale/carrabile in ferro, da cui si accede all'area carrabile accessoria all'edificio e ad esso circostante, destinata a deposito esterno, manovra e parcheggio. La p.lla 640 ($\approx 4.965,00$ mq) risulta interamente pavimentata e perimetrata con recinzione in muratura e ringhiere in ferro, le p.lle 639-573 ($\approx 958,00$ mq) risultano prive di recinzione ed incolte, accessibili da strada.

Il fabbricato distinto con p.lla 640 subb. 1-2 (A/4-D/8) consiste in capannone di H 8,00m disposto su due livelli (di cui oltre la metà a doppia altezza), in struttura portante reticolare in c.a., solai prefabbricati in cls e/o in metallo (soppalco), tramezzature interne in blocchi cls, tamponature perimetrali piane in pannelli prefabbr. con pannelli prefiniti tinteggiati esternamente, dotato di copertura in voltine prefabbricate in cls ondulate opache intervallate da elementi semitrasparenti, con massetti in cls di tipo industriale, dotato di finestre con infissi in alluminio, porte interne di tipo misto, sicurezza REI con dispositivi antipanico (spazi produttivi) ovvero tamburate finitura finto legno (spazi residenziali), n. 1 bagno+spogliatoio al PT a servizio del sub. 2 capannone e n. 1 bagno al P1 a servizio del sub. 1 abitazione del custode/sorvegliante (entrambi piastrellati a pareti e pavimento). Complessivamente l'edificio rettangolare distinto con p.lla 640 subb.1-2, giacente su sedime di $\approx 810,00$ mq ($\approx 45,00$ m x 18,00m) risulta composto da:

- **Sub. 2 D/8 destinazione produttiva/commerciale:**
 - PT: deposito principale a tutta altezza ($\approx 420,00$ mq) con n. 2 ingressi diretti dall'area accessoria circostante; uffici e spazio espositivo/vendita ($\approx 270,00$ mq) con due accessi

pedonali diretti dall'area accessoria circostante; bagno e spogliatoio ($\approx 11,50\text{mq}$); magazzino ($\approx 69,00\text{mq}$) con accesso diretto dall'area accessoria circostante e con scala prefabbr. in metallo da cui si accede al livello superiore;

- P1: deposito scaffalature soppalco ($\approx 65,00\text{mq}$) sovrastante area uffici e servizi; magazzino ($\approx 111,00\text{mq}$)

per Sup. tot. utile $\approx 946,00\text{mq}$ e Sup. lorda $\approx 994,00\text{mq}$;

- **Sub. 1 A/4 destinazione residenziale (appartamento custode):**

- P1: Soggiorno/pranzo ($\approx 23,00\text{mq}$) con accesso diretto autonomo da scala esterna prefabbr. in metallo ($\approx 13,30\text{mq}$); corridoio ($\approx 10,40\text{mq}$); antibagno/bagno ($\approx 7,70\text{mq}$); camera 1 ($\approx 17,00\text{mq}$), camera 2 ($\approx 26,00\text{mq}$), dotato di comuni impianti di tipo residenziale (elettrico, idrico-sanitario, fognante) eccetto riscaldamento (che veniva probabilmente garantito in passato mediante dispositivi elettrici)

per Sup. tot. utile $\approx 97,00\text{mq}$ e Sup. lorda $\approx 109,00\text{mq}$;

In aderenza all'edificio produttivo risultano esistenti due tettoie:

i) una aperta su tre lati posta sul fronte SudOvest, realizzata in struttura reticolare in c.a, con copertura in voltine prefabbricate in cls ondulit opache intervallate da elementi semitrasparenti, per ospitare la struttura carro-ponte atta alla movimentazione di merci e materiali (tuttora assente), Sup. $\approx 540,00\text{mq}$ ($\approx 30,00\text{m} \times 18,00\text{m}$), che di fatto costituisce struttura accessoria in ampliamento dell'edificio principale;

ii) una loggiata chiusa su tre lati posta sul fronte NordOvest, realizzata in struttura reticolare metallica con copertura e tamponature laterali in pannelli prefabbr., per stoccaggio merci e materiali, Sup. $\approx 45,00\text{mq}$ ($\approx 9,00\text{m} \times 5,00\text{m}$).

Risultano infine presenti lungo il perimetro NordOvest del lotto p.lla 640 n. 5 setti in c.a. realizzati al fine di delimitare spazi "a cielo aperto" ($\approx 25,00\text{mq/cad}$) in dotazione allo stabilimento per contenimento e stoccaggio materiali, di cui due su cinque si presentano tamponati con copertura in legno rifinita con pannelli prefabbr. e pareti frontali in muratura rifinita con intonaco e tinteggiatura dotate di porte di ingresso, a costituire volumetrie chiuse ad uso deposito.

Per quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluoghi:

- **Sub. 2 D/8 destinazione produttiva/commerciale:**

- gli impianti in dotazione (e relativi collaudi e certificazioni) risalgono all'atto della costruzione (2003-2004), tuttavia al momento del sopralluogo non funzionanti poiché in parte privi degli elementi funzionali (quadro principale interno e quadri su strada) ovvero rimossi ovvero vandalizzati (non è noto) e le utenze disattive; i sanitari nel bagno sono in parte divelti

dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria

- i controsoffitti preesistenti nell'ufficio al PT e nella zona deposito scaffalature su soppalco P1 sono divelti e per lo più riversi a pavimento dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria; sono assenti/rimosse alcune porte interne (servizi);
- alcuni elementi prefabbr. a voltine costituenti la copertura risultano divelti e in stato di parziale distacco e cedimento a causa degli agenti atmosferici dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria; l'assenza di coperture integre ha facilitato sia l'ingresso e la permanenza di colonie di volatili (probabilmente piccioni) con la conseguenza di sostanziale e diffusa presenza di guano nell'edificio (prevalentemente al P1 e nel deposito principale a tutta altezza PT), sia naturalmente l'incidenza di acque piovane all'interno (tuttavia senza apparenti manifesti effetti sui materiali gravati).

- Sub. 1 A/4 destinazione residenziale (appartamento custode):

- gli impianti in dotazione (e relativi collaudi e certificazioni) risalgono all'atto della costruzione (2003-2004), tuttavia al momento del sopralluogo non funzionanti poiché in parte privi degli elementi funzionali ovvero rimossi ovvero vandalizzati (non è noto) e le utenze disattive; i sanitari nel bagno sono tutti divelti dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria

Difformità catastale/urbanistica

Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti tuttavia si precisa che è presente in aderenza sul fronte principale SudEst una tettoia/carroponte in c.a. accessoria realizzata quale ampliamento, non riportata in piante e visure catastali; inoltre è presente in aderenza sul fronte laterale NordOvest un'altra tettoia più piccola realizzata quale ampliamento, non riportata in piante e visure catastali.

A seguito degli accertamenti e rilievi compiuti sul posto all'attualità, sono state rinvenute delle mancate corrispondenze fra gli elaborati grafici costituenti Permesso di Costruire e lo stato dei luoghi:

- a) La distribuzione interna del Sub. 2 non è del tutto corrispondente al PdC (assenza di un bagno al PT);
- b) La porta di accesso carrabile al PT sul fronte laterale SudEst risulta tamponata e rifinita con intonaco e pittura dal lato interno, seppur visibile in facciata dall'esterno;
- c) Le porte carrabili di accesso al PT sui fronti principale SudOvest e laterali NordOvest e NordEst risultano di altezza maggiore rispetto a quella graficizzata nei prospetti allegati al progetto di cui al PdC rilasciato;
- d) E' presente una tettoia/loggiata in aderenza sul fronte laterale NordOvest realizzata

senza previo titolo e assente negli atti catastali;

Sono presenti a NordEst del fabbricato n. 2 depositi realizzati mediante la chiusura orizzontale (copertura) e frontale (tamponatura) di due superfici delle cinque esistenti ricavate dalla presenza di n. 5 setti in c.a. paralleli originariamente assentiti per lo stoccaggio di materiali e rifiuti all'aperto a servizio del fabbricato produttivo/industriale; tali depositi si figurano come aumento di superficie utile accessoria esterna all'edificio principale

Sanabilità e costi:

E' parere dello scrivente, sulla scorta delle normative vigenti, che alcune delle mancate corrispondenze ed irregolarità rinvenute (vedi punti c, d, e) non possano essere oggetto di sanatoria e dunque dovranno essere sottoposte ad opere di rimozione/demolizione in virtù del ripristino alla situazione pregressa assentita per costi min. stimati preliminarmente, sulla scorta della Tariffa Regione Lazio Ed. 2023 vigente, in $\approx 4.400,00\text{€}$.

Invece, la diversa distribuzione interna e le modifiche di prospetti (porte carrabili) rispetto al progetto e risalenti all'epoca della costruzione si ritengono regolarizzabili con pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi di D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 15/2008 e s.m.i. previo pagamento di diritti istruttoria e sanzione forfaiittaria, conseguente aggiornamento catastale DOCFA (che riguarderà anche la tettoia in c.a. sul fronte SudEst) previo pagamento dei diritti di istruttoria previsti da AdE, e conseguente S.C.ag. previo pagamento dei diritti di istruttoria previsti dal Comune, per spese min. stimate preliminarmente in $\approx 2.500,00\text{€}$ (oltre parcelle professionali di redazione della pratica edilizia/catastale variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).

L'edificio a destinazione produttiva/industriale dotato di alloggio custode accessorio interno nel complesso all'attualità si presenta in condizioni di conservazione scadente/normale, per lo più per via dello stato di abbandono successivo al sequestro preventivo dell'intero lotto p,lla 640 da parte dello Stato dal 2015/2016 per inquinamento e danno ambientale; internamente ed esternamente risultano stoccate e abbandonate grandi quantità di rifiuti di ogni provenienza, tra cui anche di tipo pericoloso, che sarà necessario rimuovere tramite adeguata bonifica e smaltimento. A ciò si aggiunge la presenza di guano e feci animali (capannone e abitazione), oltre quanto dovrà essere ripristinato, integrato, sostituito dal punto di vista edilizio/impiantistico. All'atto dell'ultimo sopralluogo di accesso compiuto il 25/02/2025, l'immobile nella sua interezza si presentava libero da persone, e sotto sequestro da parte della GdF.

I due terreni distinti con p.lla 639 e p.lla 573, componenti insieme alla p.lla 640 l'appezzamento originariamente acquistato dal costruttore su cui era stato dimensionato e costruito l'edificio produttivo, sono privi di perimetrazione e delimitazione ed accessibili a piedi direttamente da via Angelo Molinari; anche essi appaiono in stato di abbandono, come la p.lla 640, tuttavia non oggetto di sequestro. Sono ubicati a SudOvest rispetto la p.lla 640 ed in continuità fra loro; nel progetto originario facevano parte dell'insediamento di cui al PdC rilasciato. Infatti l'appezzamento composto oggi dalle tre particelle pignorate era stato considerato, in sede di atto di compravendita del 2002 e di atto d'obbligo nel 2003, per l'intera superficie di 5.923,00mq in virtù del calcolo della superficie edificatoria in relazione all'indice If di PPE, poi assentita con il PdC n. 114/2003; tenendo presente dunque l'intera superficie del terreno sia nel progetto sia nell'atto d'obbligo in relazione all'edificio (si rimanda a Allegato_03 Urbanistica). Da quanto è stato possibile verificare a livello mappale/satellitare, la p.lle 639-573 risultano attigue alla via di Vigna Turci e non distanti dalla SS1 Aurelia e il Cimitero comunale, risultando ubicate di fatto all'interno della fascia di rispetto $D \leq 200m$ dal cimitero come da P.R.G. e relative varianti.

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 1083 2739 0400 0000 0310 104**; e con unica causale “ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata** sul conto entro **il giorno lavorativo precedente** alla data della vendita (data dell'asta fissata), e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

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

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente secondo i criteri indicati nell'ordinanza di delega ¹, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal gestore della vendita su disposizione della professionista delegata.

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

4. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

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

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che le relative spese di cancellazione saranno anticipate dall'aggiudicatario, ma poste definitivamente a carico della procedura esecutiva, **ad eccezione del sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) trascritto il 30/07/2015 ai nn. RG 6179 – RP 4438, e del sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) trascritto il 25/11/2020 ai nn. RG 10083 – RP 7388** di cui il G.E. non potrà ordinare la cancellazione al momento dell'emissione del decreto di trasferimento;
- e) che la liberazione dell'immobile pignorato non può essere ordinata prima dell'emissione del decreto di trasferimento salvo i casi di cui all'art.560 co sesto, primo periodo, c.p.c.;

- f) l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza le forme di cui all'art 605 e ss. anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, salva la possibilità di questi ultimi di esonerare espressamente il custode da tale onere con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC;
- g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it;
- h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato e custode a chiunque vi abbia interesse;
- j) che gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato ai sensi dell'art 591 ter c.pc. entro il termine perentorio di 20 giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza.

INFORMA

gli offerenti che per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere chiesti al professionista delegato e al gestore della vendita, il quale fornirà informazioni in merito alle modalità di compilazione e deposito dell'offerta al numero di HELP DESK 0586/20141, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 o presso lo sportello informazioni del tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00. La prenotazione dell'appuntamento presso lo sportello può essere presa effettuando la registrazione tramite il sito del Tribunale di Civitavecchia cliccando sul banner STC – SISTEMA TELEMATICO DI CONTINGENTAMENTO PER GLI ACCESSI ALLE CANCELLERIA della *home page* ovvero direttamente al *link* https://www.asteannunci.it/stc/civitavecchia/prenotazione/create?tipo_gestione=40 e selezionando nell'elenco, tra le varie cancellerie disponibili, lo sportello aste Edicom Finance/Asta Legale/Aste Giudiziarie.

Civitavecchia lì, 16/06/2026

La Professionista Delegata
Avv. Alessia Marchi



Città metropolitana di Roma Capitale
COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Area 7 Urbanistica - Edilizia - Ambiente
Servizio 7.1 - Urbanistica
Via Palmiro Togliatti 2A – 00053 Civitavecchia
comune.civitavecchia@legalmail.it

Vista l'istanza per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica avanzata dall'avv. MARCHI ALESSIA in qualità di professionista delegata dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 154/2024, acquisita al prot. gen. n. 45645 del 28.05.2026, per gli usi consentiti dalla legge, rientrante nella fattispecie dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Vista l'integrazione prot. gen. n. 48120 del 08.06.2026 e la documentazione allegata;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02.10.1967 e successive varianti approvate, depositate agli atti dell'Ufficio;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 288 del 09.03.1972 avente per oggetto "Attuazione del P.R.G. – Trascrizione della zonizzazione di piano sul rilievo aerofotogrammetrico";

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

Eseguito il raffronto tra le tavole di P.R.G. e gli estratti catastali, prodotti dal richiedente, per la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sul catastale, con le inevitabili approssimazioni che l'operazione comporta.

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001

□ il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 13 particelle 639 - 640 - 573, risulta avere destinazione di P.R.G.:

“*Zone Industriali*” ⁽¹⁾ disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che testualmente si riporta di seguito, l'area rientra nelle previsioni del Piano Particolareggiato di Esecuzione delle zone per Insediamenti Produttivi, “Loc. Case Turci”, adottato con delibera consiliare n° 9 del 18/3/2004 e definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n. 85 del 13/07/2009, per il quale ricorre la fattispecie prevista dall'art. 17 della L. 1150/42 e s.m.i. a seguito della decorrenza del termine di validità massimo previsto dall' art. 16 della citata legge.

Inoltre le particelle 639 - 640/parte - 573 al foglio di mappa 13 sono interessate da “*Zone soggette a vincoli speciali di in edificabilità – vincolo cimiteriale*” disciplinata dall'art. 31 lett. e) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G che si riporta di seguito in estratto.

Art. 22 ⁽¹⁾

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle

esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.

Art. 31

Zone soggette a vincoli speciali di inedificabilità

(articolo sostituito con la Variante n. 23, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 5.6.1990, n. n. 4569)

e) Vincolo cimiteriale.

Nelle aree ricadenti entro la distanza di ml 200 dalle zone cimiteriali esistenti o di futura attuazione, a norma dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934, n. 1265, sono vietati la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti. Qualora i fabbricati esistenti siano di costruzione anteriore al 31/10/1956, può esserne richiesta la sanatoria con le modalità di cui alla legge 17/10/1957, n. 983. Le aree vincolate possono essere destinate, con opportune schermature arboree, a servizi del cimitero (parcheggi pubblici, chioschi per la vendita di fiori e simili), purché gli eventuali manufatti abbiano aspetto decoroso e limitato ingombro, con vincolo di precarietà registrato e trascritto. Anche nel normale caso di utilizzazione agricola delle aree vincolate, è prescritta la sistemazione di schermature arboree d'alto fusto.

Per le previsioni di zona e prescrizioni normative impresse dal piano attuativo (Piano Particolareggiato di Esecuzione delle zone per Insediamenti Produttivi - Loc. Case Turci) rimane in capo al richiedente di effettuare le puntuali verifiche, per le specifiche destinazioni di zona e d'uso, nonché di accertare la sussistenza di eventuali obblighi di cessione/asservimento a favore dell'Amministrazione Comunale, prima dell'uso della presente certificazione per le finalità richieste e consentite dalla Legge.

In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione che testualmente si riporta di seguito:

Art. 33

Modalità di attuazione del piano

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;

b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

☐ il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2023 con delibera di C.C. n. 100 del 30.10.2024.

Note

la presente certificazione:

☐ riporta esclusivamente le previsioni e le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente e/o adottato inerenti i terreni interessati, nonché l'eventuale obbligo di preventiva redazione / approvazione dello strumento attuativo per l'utilizzo, ai fini edificatori, dei terreni medesimi;

☐ non precostituisce alcun "diritto edificatorio effettivo" in quanto il rilascio e/o l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla verifica dell'assenza di ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto ed alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona i quali vanno verificati separatamente dalla presente certificazione;

- ☐ non riporta l'attestazione della presenza di eventuali vincoli e/o servitù e gravami di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dalle norme del PAI vigente (D. Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 39/1996), dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 152/2006, ecc.;
- ☐ riporta l'indicazione dell'esistenza di eventuali strumenti urbanistici esecutivi nella zona, i quali devono essere verificati separatamente ai fini dell'utilizzo/trasformazione dei terreni medesimi, che possono pregiudicare, limitare o impedire la trasformazione e/o utilizzazione ai fini edilizi dei terreni stessi;
- ☐ necessita di specifica verifica da parte del richiedente e/o intestatario della presente certificazione della sussistenza di eventuali ulteriori vincoli imposti da Piani Territoriali di Settore vigenti e/o adottati presso i competenti Enti sovraordinati.

La presente certificazione viene rilasciata all'interessato, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.), con l'avvertenza che l'utilizzo ai sensi del richiamato articolo, rimane subordinato al rispetto di eventuali obblighi, condizioni, prescrizioni ed adempimenti assunti nei confronti della A.C. con atti convenzionali e/o di asservimento.

(1) con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 31.03.2021 avente ad oggetto "Adozione variante normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale – Integrazione articolo 22 – Zone Industriali" l'art. 22 delle N.T.A. vigente è stato così integrato:

"1. Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

2. negli ambiti di zone industriali ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato è esclusa la realizzazione di impianti per lo stoccaggio, il trattamento per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani o di liquami, di rifiuti speciali o pericolosi, con la sola eccezione degli impianti di depurazione collegati alla rete fognaria pubblica; gli impianti esistenti potranno essere mantenuti fino alla loro dismissione, ma potranno essere trasformati soltanto per la loro riconversione in ambiti produttivi diversi.

3. L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

4. Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse

utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

5. Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865”

Pertanto, dalla data del 30.03.2026, così come previsto dal comma 5 dell'art. 10 della L. 1150/42, è decorso il termine delle norme di salvaguardia previste dalla L. 03.11.1952 n. 1902 e dal comma 3 dell'art. 12 del DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

Il Dirigente
Ing. Giordana Geronzi

Imposta di bollo € 16,00 assolta ai sensi del D.P.R. 642/1972

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.23ter del D.Lgs 82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Civitavecchia.



CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Area 7 Urbanistica - Edilizia - Ambiente
Servizio 7.1 - Urbanistica

All'avv. Alessia MARCHI
alessia.marchi@pecavvocaticivitavecchia.it

OGGETTO: Richiesta certificato di destinazione urbanistica prot. gen. n. 45645 del 28.05.2026 e successiva integrazione prot. gen. n. 48120 del 08.06.2026. Attestazione in materia di gravami di uso civico nelle aree fuori dagli ambiti delle tre Tenute. Foglio 13 particelle 639 - 640 - 573.

Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica acquisita agli atti di questo Ente in data 28.05.2026 al prot. gen. n. 45645 e successiva integrazione prot. gen. n. 48120 del 08.06.2026;

Visto l'art. 3 comma 3 bis della L.R. n. 1 del 03.01.1986;

Vista la delibera di Giunta della Regione Lazio n. 476 del 21.07.2020 e i relativi atti richiamati;

Vista la delibera di Giunta della Regione Lazio n. 414 del 12.06.2024 e i relativi atti richiamati;

Vista la disposizione dirigenziale prot. gen. n. 76996 del 13.09.2024;

Vista la successiva disposizione dirigenziale prot. gen. n. 17603 del 19.02.2025;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 17.04.2025.

SI ATTESTA

che l'area identificata al foglio 13 particelle 639 - 640 - 573 è da ritenersi "esente dal particolare regime giuridico dei domini collettivi e degli usi civici".

Il Dirigente
Ing. Giordana Geronzi

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.23ter del D.Lgs 82/2005 Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Civitavecchia.