



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –

G.E. DOTT. Stefano PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 61/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. EMANUELA CAPPELLACCI

TEL. 339-5400904 MAIL AVV.EMANUELA.CAPPELLACCI@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Emanuela Cappellacci, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 16 giugno 2025

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore Astalegale.net.spa www.spazioaste.it **il giorno 7 novembre 2025, alle ore 15.00**, avrà luogo la

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

dei seguenti beni

LOTTO 1

Un autolavaggio, un distributore carburante e un locale adibito a bar, magazzino, wc;
un capannone con 4 aree parcheggio scoperte.

Il tutto ubicato nel comune di Fiumicino (RM), Località Maccarese, Via della Muratella 791.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 2 **Tipo :** Autolavaggio

L'autolavaggio non è presente in quanto i lavori non sono stati eseguiti.

L'area è in parte cementata, in parte asfaltata e parzialmente giardinata.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 3 **Tipo :** Locale artigianale

L'immobile oggetto di esecuzione è un locale artigianale allo stato grezzo ed in stato di abbandono da circa 10 anni.

E' costituito da piano terra (H=3,00m) e primo piano interrato (H=3,00m). I 2 piani sono collegati tramite scala in c.a. in pessime condizioni.

L'immobile si trova nel comune di Fiumicino, in località Maccarese.

E' privo di pavimenti, ad eccezione dei bagni, di impianti, di serramenti (sia interni che esterni) e di ogni tipo di finitura.

All'interno degli ambienti sono presenti materiali di risulta e mobilia abbandonata.

L'immobile non è ben delimitato rispetto al subalterno 4.

Esternamente l'edificio è intonacato e parzialmente ricoperto da graffiti.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 4 **Tipo :** Locale artigianale

L'immobile oggetto di esecuzione è un locale artigianale allo stato grezzo ed in stato di abbandono da circa 10 anni.

E' costituito dal solo piano terra (H=3,00m).

L'immobile si trova nel comune di Fiumicino, in località Maccarese.

E' privo di pavimenti, di impianti, di serramenti (sia interni che esterni) e di ogni tipo di finitura.

All'interno degli ambienti sono presenti materiali di risulta e mobilia abbandonata.

L'immobile non è ben delimitato rispetto al subalterno 3.

Esternamente l'edificio è intonacato e parzialmente ricoperto da graffiti.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 501 **Tipo :** Distributore carburante e locale gestore

LOCALE GESTORE

L'immobile di circa 60 mq, è costituito da un bar, da due magazzini, di cui uno con accesso dall'esterno, da un ufficio e da due bagni, di cui uno a servizio dei clienti con accesso dall'esterno.

L'edificio è in c.a. con tamponature in muratura. Nel bagno a servizio dei dipendenti del bar sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: un wc e un lavabo. Nel bagno a servizio dei clienti sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: un wc e un lavabo. I serramenti esterni sono in vetro semplice, privi di camera. Le porte interne sono tamburate a scomparsa, quella del bagno è a soffietto. Sia il bar che l'ufficio sono dotati di condizionatori per la climatizzazione dell'aria con unità interne ed esterne.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato. La copertura è piana.

Accanto al bar è presente una tettoia con struttura metallica (4x4) e copertura in pvc a 4 falde.

AREA A SERVIZIO DEL DISTRIBUTORE CARBURANTE

L'area è completamente asfaltata e giardinata.

Sul confine con la particella 280 è presente la cisterna GPL coperta da tettoia metallica e recinzione metallica.

Sul confine con il subalterno 506 è presente un manufatto in muratura (locale pompe – 2,6x2,3).
DISTRIBUTORE CARBURANTE (di altra proprietà)

E' costituito da:

una pensilina 12x23 con 3 pilastri quadrati (0,50x0,50) in acciaio con:

- 1 distributore multiprodotto a 8 pistole
- 1 distributore multiprodotto a 8 pistole
- 1 distributore multiprodotto a 4 pistole

una pensilina 8x8 con 1 pilastro centrale (0,30x0,30) in acciaio con:

- 1 distributore a doppia erogazione

Sono presenti i seguenti serbatoi:

- 3 serbatoi per gasolio da 20.000 lt cadauno
- 2 serbatoi per benzina da 20.000 lt cadauno
- 1 serbatoio per GPL da 30.000 lt

E' presente un impianto di videosorveglianza.

E' presente l'impianto antincendio con elettropompa.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 502 **Tipo :** parcheggio scoperto

L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 503 **Tipo :** parcheggio scoperto

L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 504 **Tipo :** parcheggio scoperto

L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.

Immobile: NCEU Fiumicino fg 719 plla 281 sub 505 **Tipo :** parcheggio scoperto

L'area destinata a parcheggio scoperto si presenta come una zona incolta, non è asfaltata e non sono presenti linee a terra di delimitazione, né cigli stradali.

Si fa altresì presente:

- che gli immobili identificati al NCEU del Comune Fiumicino al fg 719, plla 281, sub 2 e sub 501 sono condotti in locazione da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, verso il canone annuo pari ad € 12.000,00 oltre IVA, risultando quest'ultima subentrata nel contratto di locazione ultranovennale (durata 25 anni, con decorrenza dal 16/11/2011) registrato a Terni il 14/12/2011 al n. 9390 serie 1T (e nel successivo atto di rettifica registrato a Terni in data 21/03/2016 al numero 2058 serie 1T), trascritto a Roma 2 il 16/12/ 2011 al n. 42088 di formalità;
- che gli immobili identificati al NCEU del Comune al fg 719, plla 281, sub 3, sub 4, sub 502, sub 503, sub 504 e sub 505 sono condotti in locazione da XXXXXXXXXXXXXXXX, verso il canone annuo pari ad € 6.000,00 oltre IVA, in virtù di contratto di locazione ultranovennale

(durata 25 anni, con decorrenza dal 24/04/2015) registrato a Terni in data 28/04/2015 al n. 2507 serie 1T, trascritto a Roma 1 in data 28/04/2015 ai numeri 30477/4125;

- che tuttavia, poiché la locazione a canone vile stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è quindi inopponibile anche alla procedura o ai creditori;

- il GE, con ordinanza del 16 giugno 2025, in corso di esecuzione ed attuazione, ha disposto l'immediata liberazione del compendio pignorato.

Infine:

per tutto quanto non specificato nel presente avviso si fa riferimento alla perizia dell'Ing. Maura Battilocchio del 7/11/2024 ed alla integrazione di perizia del 17/1/2025, documenti dei quali si invita a prenderne espressa visione.

**al valore d'asta di Euro 1.580.000,00 (unmilione cinquecentottantamila/00)
offerta minima Euro 1.185.000,00 (unmilione centottantacinquemila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 47.400,00 (quarantasettemilaquattrocento/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15.00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Emanuela Cappellacci sito in Tarquinia, alla Via Umberto I n. 18 alla sola eventuale presenza dei creditori e di parte debitrice.

DETERMINA

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

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 ferialle 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 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, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate.

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. 1 8 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.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecari e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi la cui cancellazione sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura esecutiva;

e) che la liberazione dell'immobile pignorato non può essere ordinata prima dell'emissione del decreto di trasferimento salvo i casi di cui all'art.560 co sesto, primo periodo, c.p.c:

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

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

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

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.tribunalecivitavecchia.it; www.astegiudiziarie.it;

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

k) che 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.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto

b. 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 articoli 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 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 attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 02.800300 o presso lo sportello informazioni del Tribunale di Civitavecchia sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00, oppure al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 02.800.300.21.

Tarquinia, 4 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuela Cappellacci