



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**

### **SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

**GIUDICE DOTT. Stefano Palmaccio**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 38/2018**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Alessia Marchi TEL. 327/5811323**

**MAIL [avv.alessiamarchi@gmail.com](mailto:avv.alessiamarchi@gmail.com)**

\* \* \*

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

#### **2^ ESPERIMENTO**

L'Avv. **Alessia Marchi**, con studio in Civitavecchia, Lungoportò Gramsci n. 63 (CF MRCLSS75C65H501R – pec [alessia.marchi@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:alessia.marchi@pecavvocaticivitavecchia.it)), Professionista Delegata (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza del 10/02/2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione, premesso che l'esperto stimatore geom. Paolo Bartoleschi, con riferimento all'ordinanza di demolizione gravante sull'immobile pignorato si è riportato integralmente a quanto chiarito nella precedente perizia del 20/11/2025, confermando quanto segue: *“sulla palazzina pesa l'Ordinanza n. 10 del 04/10/2010 con la quale è stato ordinato dal Settore Urbanistica e Assetto del Territorio al [REDACTED] la “demolizione delle opere abusivamente realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi”. Dalla lettura dell'ordinanza stessa e dei rapporti di sopralluogo ivi contenuti si può constatare che l'ordinanza distingue quattro corpi di fabbrica: Fabbricato A rilevandoci gli interventi a1), a2), a3), a4) e a5); Fabbricato B; Manufatto C; Manufatto D (ALLEGATO “OR”). Nello specifico, omettendo le porzioni e i corpi di fabbrica che non interessano l'immobile oggetto di pignoramento, si chiarisce che nel rapporto di sopralluogo l'immobile pignorato è riconoscibile dall'intervento rilevato come a2) nel Fabbricato A, così come di seguito riportato: “- a2 Difformità rispetto agli elaborati allegati alla pratica edilizia di condono n.277/1995, [...], per la divisione dell'immobile in due unità abitative;”.*

*Lo scrivente durante il sopralluogo del 09/02/2023 rilevava un'unica unità immobiliare così come riportata nell'allegata pianta di rilievo del geom. Mineo (ALLEGATO "A1"), pertanto le condizioni rilevate dal personale tecnico del Comune furono di fatto già rimosse al momento del sopralluogo del CTU. Si può quindi affermare che l'intervento rilevato come a2) non esiste più come difformità e pertanto l'immobile pignorato può essere escluso dall'ordinanza. Al momento di definire la procedura di Condono n. 227/95 e/o di sanatoria, il tecnico redattore relazionerà a riguardo, chiarendo la situazione", 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 20/01/2026 a firma del perito geom. Paolo Bartoleschi, stabilendo il prezzo base d'asta in euro 105.000,00 (applicata una ulteriore riduzione rispetto al valore di stima a causa della condizione di interclusione del bene e dei costi presumibilmente da sostenersi per la costituzione in via coattiva di una servitù di passaggio)".*

#### **AVVISA CHE**

tramite il portale del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**, <https://www.astetelematiche.it> - il giorno 11/11/2026, alle ore 15:00 avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

#### **LOTTO 1 (LOTTO UNICO)**

**Appartamento al piano terra, sito nel comune di Montalto di Castro (VT), frazione Pescia Romana, in Strada delle Graticciare, già Via della Perazzeta n. 13**, all'attualità così composto: ampia zona giorno open space con angolo cottura; un bagno; una cameretta; uno studio ed una camera da letto con bagno integrato. Totale superficie utile residenziale mq 77,00. Censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Montalto di Castro al Foglio 35, Particella 564, subalterno 11, cat. A/3**, z.c. 1, classe 3, 6 vani, superficie catastale totale mq 96 – escl. aree scoperte mq 96, RC € 619,75, indirizzo Strada Perazzeta n. 13, Montalto di Castro (VT).

**L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una porzione di corte recintata, non oggetto di pignoramento in quanto parte di altra particella catastale identificata dalla particella 754, sub. 3 del foglio 35**, alla quale si accede direttamente dalla Via delle Graticciare già Via della Perazzeta n. 13.

**Valore d'asta di Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00) - Offerta minima Euro 59.062,50 (cinquantanovemilasessantadue/50).** In caso di gara ex art. 573

cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/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.

L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare realizzato nei primi anni Ottanta in muratura portante; solai laterocementizi; copertura a tetto, privo di caratteristiche di particolare pregio architettonico ma rientra nello stile normale tipico dell'edilizia del tempo con pareti esterne intonacate e tinteggiate, si presenta in buono stato conservativo.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra, si presenta in buono stato manutentivo, fatta eccezioni di ammaloramenti per efflorescenza nella parte bassa delle pareti per umidità di risalita. Pareti interne intonacate e tinteggiate con colori diversi per ogni stanza, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti; porte interne in legno tamburate colore noce scuro; finestre e portefinestre in alluminio laccato bianco, dotate di persiane metalliche di colore bianco; pavimenti in gres ceramico chiaro; bagni completi. Impianto di riscaldamento presente ma privo di caldaia che risulta smantellata.

La disposizione interna è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, come pure la disposizione e il numero delle aperture finestrate, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo "QUESITO 10)".

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade nella "Zona Ea – Agricola vincolata del vigente Piano Regolatore Generale" – approvato in data 27/02/2018, con D.G.R. Lazio n. 118.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), si segnala che l'area in esame inoltre ricade all'interno del vincolo paesaggistico, quale area tutelata per legge ai sensi del D. Lgs 42/2004 di cui agli articoli 134 e 136, imposto con D.M. Del 19/01/1977 e come tale soggetto alla disciplina di tutela del paesaggio. Inoltre l'area è parzialmente assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e R.D. 1126/26. Si segnalano, infine, l'assenza di vincoli di cui ai beni culturali (come da "Vincoli in Rete" del MiBACT); si segnala inoltre l'inesistenza di usi civici sul bene.

L'edificio, di cui l'appartamento è parte, è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 393, rilasciata dal comune di Montalto di castro in data 20 dicembre 1980. Successivamente è stata presentata istanza di Condonò Edilizia ai sensi della L. 724/'94, pratica n. S-227 del 28/02/1995 con prot. n. 3029 (ALLEGATO "F"), per cambio di destinazione d'uso e modifiche prospettiche per la quale è stata acquisita anche l'Autorizzazione paesaggistica n. 44 del 23/08/2012 (ALLEGATO "F"). La pratica di

sanatoria è ancora *in itinere*.

Da un recente confronto con l'Ufficio tecnico si è potuto accertare che per il rilascio della Concessione in sanatoria serve di completare il pagamento delle Oblazioni che sono state computate pari a € 688,00 oltre interessi di legge (sommariamente quindi arrotondate in € 1.000,00) e integrare i documenti con la dimostrazione dei pagamenti delle tasse comunali dovute.

Confrontando egli elaborati allegati alla istanza di condono e di nulla osta paesaggistico con lo stato dei luoghi si segnalano alcune difformità interne, per una diversa distribuzione degli spazi, ed esterne, per numero e geometria delle aperture finestrate.

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo conformità alle autorizzazioni o concessioni, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una sanatoria edilizia.

- Abusi sanabili a seguito di sanatoria edilizia

Le difformità rilevate e descritte sono riconducibili a manutenzione straordinaria con modifica prospettica, pertanto sono sanabili mediante presentazione in Comune di una SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii. - Determinazione dei costi di ripristino e di sanatoria

Sanatoria edilizia – art. 37 del DPR 380/01

Le opere difformi rilevate sono sanabili, previa conclusione dell'iter della pratica n. S-227 del 28/02/1995, mediante presentazione di SCIA in sanatoria in base all'art. 37, del citato T.U.

Di seguito si computano sommariamente i costi:

- Oblazione stimata (minimi di legge) ----- € 1.032,00

- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti  
comunali e contributi come per legge: ----- € 3.500,00

Totale costi ----- € 4.532,00

#### AGIBILITÀ

Sulla palazzina inoltre era stata emessa dal Comune di Montalto di Castro, e a seguito del sopralluogo dei Vigili del Fuoco del 13/04/2016, disposizione di inagibilità. Dalla lettura del sopralluogo del Comando Provinciale di Viterbo del 13/04/2016 si evince che il personale dei Vigili del Fuoco era intervenuto sul posto proprio per verificare la stabilità dell'edificio di civile abitazione realizzato su due piani in muratura portante e costituito da diversi corpi di

fabbrica. La verifica ha riguardato sia il piano primo dove di fatto ricade anche l'abitazione identificata dal subalterno catastale numero 7, oggi agibile grazie all'emissione della revoca dell'inagibilità, che il piano terra; dalla descrizione dei luoghi del piano terra visionati dal personale dei vigili del fuoco si riconoscono gli ambienti corrispondenti proprio all'abitazione identificata dal subalterno catastale numero 11. La revoca dell'inagibilità del 19/05/2016, con disposizione di revoca riferita alla porzione di fabbricato corrispondente all'abitazione al primo piano e distinta dall'identificativo catastali foglio 35, particella 564, sub. 7, di fatto costituisce elemento di certezza di stabilità strutturale dell'immobile sottostante corrispondente appunto al subalterno 11 oggetto di perizia, che non è ancora stato svincolato dall'ordinanza.

Pertanto l'agibilità può essere ottenuta con esplicita richiesta da parte del proprietario acquisendo preventivamente le certificazioni degli impianti installati e la presentazione di una perizia tecnica a corredo della relativa documentazione ordinaria propedeutica al rilascio.

Spese revoca inagibilità

Le relative spese occorrenti per ottenere la revoca come per l'appartamento soprastante sommariamente sono i costi necessari all'acquisizione di dette certificazioni che possono essere più o meno impegnative ma che possono essere sommariamente quantificabili in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

### **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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 <sup>1</sup>, 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

---

<sup>1</sup> 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

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.

### **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;

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](http://www.asteannunci.it); [www.tribunalecivitavecchia.it](http://www.tribunalecivitavecchia.it); [www.astegiudiziarie.it](http://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.

### **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](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, 17/06/2026

La Professionista Delegata  
Avv. Alessia Marchi