



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 145/2021 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. EUGENIA POSTORINO

TEL. 076632881 - 3807960452 MAIL eugeniapostorino@yahoo.it

PEC eugenia.postorino@pecavvocaticivitavecchia.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO

L'Avv. **Eugenia Postorino**, con studio in Civitavecchia (Rm) V.le Guido Baccelli n. 1, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza di vendita delegata in modalità asincrona del 18.04.2023

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. www.garavirtuale.it il giorno **22 luglio 2024** alle ore **15.00** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente

LOTTO UNICO diritti pari all'intero 1/1 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Bracciano (Rm) Via Circumlacuale n. 4 (in catasto Via Pontevecchio snc):

- **UNITÀ 1**

distinta con l'int. 2 della superficie commerciale di 135,6 mq e composta dai seguenti immobili:

1. **abitazione** in villino quadrifamiliare distribuita su due piani fuori terra ed un seminterrato così composta: piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno, studio e portico d'ingresso; piano seminterrato sala hobby; piano primo da camera, due bagni e soffitta. All'esterno è presente un giardino di pertinenza. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo rilascio nulla osta paesaggistico, per alcuni abusi mentre per altri sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato. Per accedere all'u.i. e

parcheggiare nella corte è necessario creare un passaggio sul sub 2 (bene comune non censibile) in quanto pertinenza di tutti i subalterni della p.lla 611 oppure chiedere il riconoscimento giudiziario di una servitù di passaggio.

Identificata in catasto del Comune di Bracciano al **F. 19, part. 611, sub 5**, cat. A/7, cons. vani 4,5, sup. cat. totale 79 mq totale escluse aree scoperte 73 mq, r.c. € 546,15, via di Pontevecchio piano: T-1 interno: 2

2. **cantina**, attualmente utilizzata come sala hobby, con accesso dalla scala interna e priva di rampa esterna. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio, che prevedeva una autorimessa con rampa esterna, ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Identificata in catasto del Comune di Bracciano al **F. 19, part. 611, sub 9**, cat. C/6, cons. 44 mq, sup. cat. totale 53 mq, r.c. € 131,80 via di Pontevecchio piano: S1 interno: 2. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla destinazione catastale (C/6 – box).

- **UNITÀ 2**

distinta con l'int. 3 della superficie commerciale di 136,2 mq e composta dai seguenti immobili:

1. **abitazione** in villino quadrifamiliare distribuita su due piani fuori terra ed un seminterrato così composta: piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno, studio e portico d'ingresso; piano seminterrato sala hobby; piano primo da camera, due bagni e soffitta. All'esterno è presente un giardino di pertinenza. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo rilascio nulla osta paesaggistico. Per accedere all'u.i. e parcheggiare nella corte è necessario creare un passaggio sul sub 2 (bene comune non censibile) in quanto pertinenza di tutti i subalterni della p.lla 611 oppure chiedere il riconoscimento giudiziario di una servitù di passaggio.

Identificata in catasto del Comune di Bracciano al **F. 19, part. 611, sub 6**, cat. A/7, cons. vani 4,5, sup. cat. totale 83 mq totale escluse aree scoperte 72 mq, r.c. € 546,15, via di Pontevecchio piano: T-1 interno: 3

2. **cantina**, attualmente utilizzata come sala hobby, con accesso dalla scala interna e priva di rampa esterna. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio, che prevedeva una autorimessa con rampa esterna, ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Identificata in catasto del Comune di Bracciano al **F. 19, part. 611, sub 10**, cat. C/6, cons. 57 mq, sup. cat. totale 64 mq, r.c. € 170,74 via di Pontevecchio piano: S1 interno: 3. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla destinazione catastale (C/6 – box)

- **UNITÀ 3**

distinta con l'int. 4 della superficie commerciale di 154,8 mq e composta dai seguenti immobili:

1. **abitazione** in villino quadrifamiliare distribuita su due piani fuori terra ed un seminterrato così composta: piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno, studio e portico d'ingresso; piano seminterrato sala hobby; piano primo da camera, due bagni e soffitta. All'esterno è presente un giardino di pertinenza. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo rilascio nulla osta paesaggistico, per alcuni abusi mentre per altri sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato. Per accedere all'u.i. e

parcheggiare nella corte è necessario creare un passaggio sul sub 2 (bene comune non censibile) in quanto pertinenza di tutti i subalterni della p.lla 611 oppure chiedere il riconoscimento giudiziario di una servitù di passaggio.

Identificata in catasto del Comune di Bracciano al **F. 19, part. 611, sub 7**, cat. A/7, cons. vani 5, sup. cat. totale 81 mq totale escluse aree scoperte 74 mq, r.c. € 606,84, via di Pontevecchio piano: T-1 interno: 4

2. **cantina**, attualmente utilizzata come sala hobby, con accesso dalla scala interna e priva di rampa esterna. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio, che prevedeva una autorimessa con rampa esterna, ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Identificata in catasto del Comune di Bracciano al **F. 19, part. 611, sub 11**, cat. C/6, cons. 45 mq, sup. cat. totale 56 mq, r.c. € 134,80 via di Pontevecchio piano: S1 interno: 4. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla destinazione catastale (C/6 – box)

**al valore d'asta di Euro 275.625,00 (duecentosettantacinquemilaseicentoventicinque/00)
offerta minima Euro 206.718,00 (duecentoseimilasettecentodiciotto/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle **ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato sito in Civitavecchia (Rm) Viale G. Baccelli n. 1 alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

Altre informazioni:

Provenienza: I beni compresi nel LOTTO UNICO sono stati edificati dalla debitrice eseguita sul terreno distinto al C.T. Bracciano fg 19 p.lla 103 acquistato in forza di compravendita a rogito notaio Ragnisco Francesco Maria del 04.11.2004 rep. 57574 trascritta RR.II. Roma 2 il 08.11.2004 ai nn. 64279/39670. Ai *danti causa* il terreno era pervenuto in forza di divisione a stralcio del 01.07.2004 a rogito notaio Fasani Luigi rep. 67171 trascritto RR.II. Roma 2 il 27.07.2004 ai nn. 42732/26008 rettificato con atto trascritto RR.II. Roma 2 il 10.07.2017 ai nn. 32609/22491 (“*per erronea indicazione del foglio 10 anziché come corretto del foglio 19 della part.lla 103*”) e di successione denunciata all’Agenzia delle Entrate il 19.07.2000 e trascritta RR.II. Roma 2 il 30.08.2001 ai nn. 34537/24039. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità RR.II. Roma 2 con formalità del 14.03.2023 nn. 14179/9389.

Titoli edilizi, difformità, sanabilità e costi: secondo quanto accertato dall’esperto Ing. Alessandro Palumbo nella perizia depositata il 28.01.2017 le tre unità immobiliari sono state edificate in forza di permesso di costruire N. 42/2007, mentre le successive pratiche DIA prot. 26496 del 30.07.2009 pratica 179/09/DIA e Accertamento di conformità prot. 267098 del 09.08.2012 pratica 66/12/pc risulterebbero non concluse.

Pertanto, rispetto all’unico titolo edilizio valido, ovvero il PdC n. 42 del 2007, l’esperto ha evidenziato quanto segue

- **UNITÀ 1 (sub 5 e 9)**

difformità:

1. piano interrato: 1.1. soppressione del locale autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata. Il locale è attualmente destinato a sala hobby;

2. piano terra: 2.1. apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno; 2.2. realizzazione di un angolo cottura nel cavedio; 2.3. altezza di soggiorno e studio inferiore a quello minimo (2.65m<2.70m);
3. piano primo 3.1. diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde; 3.2. realizzazione di un bagno nel cavedio;
4. aree esterne: 4.1 rispetto al pdc del 2007, avendo eliminato i box all'interrato, sono venuti meno i parcheggi privati obbligatori da prg e sono stati modificati tutti i percorsi esterni. Inoltre, attualmente l'unico modo per accedere alla u.i. è attraverso la particella identificata nell'elaborato planimetrico con il sub 2.

sanabilità:

Le difformità 1.1-2.1-3.1 potrebbero essere sanate con la presentazione di un nuovo accertamento di conformità e previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Le difformità 2.2-3.2 riguardanti invece gli ampliamenti nel cavedio non possono essere sanate per cui è necessario la loro rimozione con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da pdc n.42/2007.

La difformità 2.3. potrebbe essere sanata con il rifacimento della pavimentazione e la riduzione dello spessore del massetto.

Le difformità 4.1 potrebbe essere sanata con il reperimento delle aree a parcheggio privato sull'area sub 2 ma con il consenso di tutti gli aventi diritto essendo un bene comune non censibile (b.c.n.c) relativo a tutti i subalterni della particella 611. In alternativa occorrerebbe reperire i parcheggi direttamente sulle corti degli immobili pignorati con passaggio attraverso l'area identificata con il sub 2 (b.c.n.c.), tra l'altro anche l'unica area pedonale da cui è possibile accedere agli immobili pignorati. La legittimazione al passaggio sul sub 2 potrebbe derivare da una delle soluzioni di seguito indicate: 1. considerare il b.c.n.c. sub 2 come pertinenza (art. 817 c.c.) di tutti i subalterni della particella 611, destinato come passaggio a servizio delle unità pignorate che altrimenti sarebbero "intercluse"; 2. creare una servitù di passaggio sul sub 2 chiedendo il riconoscimento della stessa per via giudiziaria.

costi: stimati circa € 40.000,00 per spese tecniche, reversali, bolli, sanzioni e lavori ed ulteriori € 6.000,00 (da dividere tra le tre unità immobiliari) quali oneri per l'eventuale ricorso alle vie giudiziarie per il riconoscimento di una servitù di passaggio.

● **UNITÀ 2 (sub 6 e 10)**

difformità:

1. piano interrato: 1.1 soppressione del locale autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata. Il locale è attualmente destinato a sala hobby;
2. piano terra: 2.1 modifica da porta finestra a finestra del locale studio;
3. piano primo: 3.1 diversa conformazione del balcone e adiacenti falde di copertura;
4. aree esterne: 4.1 rispetto al pdc del 2007, avendo eliminato i box all'interrato, sono venuti meno i parcheggi privati obbligatori da prg e sono stati modificati tutti i percorsi esterni. Inoltre, attualmente l'unico modo per accedere alla u.i. è attraverso la particella identificata nell'elaborato planimetrico con il sub 2.

sanabilità:

Le difformità 1.1-2.1-3.1 potrebbero essere sanate con la presentazione di un nuovo accertamento di conformità e previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Le difformità 4.1 potrebbe essere sanata con il reperimento delle aree a parcheggio privato sull'area sub 2 ma con il consenso di tutti gli aventi diritto essendo un bene comune non censibile (b.c.n.c) relativo a tutti i subalterni della particella 611. In alternativa occorrerebbe reperire i parcheggi direttamente sulle corti degli immobili pignorati con passaggio attraverso l'area identificata con il sub 2 (b.c.n.c.), tra l'altro anche l'unica area pedonale da cui è possibile accedere agli immobili pignorati. La legittimazione al passaggio sul sub 2 potrebbe derivare da una delle soluzioni di seguito

indicate: 1. considerare il b.c.n.c. sub 2 come pertinenza (art. 817 c.c.) di tutti i subalterni della particella 611, destinato come passaggio a servizio delle unità pignorate che altrimenti sarebbero “intercluse”; 2. creare una servitù di passaggio sul sub 2 chiedendo il riconoscimento della stessa per via giudiziaria.

costi: stimati circa € 20.000,00 per spese tecniche, reversali, bolli, sanzioni e lavori ed ulteriori € 6.000,00 (da dividere tra le tre unità immobiliari) quali oneri per l’eventuale ricorso alle vie giudiziarie per il riconoscimento di una servitù di passaggio.

- **UNITÀ 3 (sub 7 e 11)**

difformità:

1. piano interrato: 1.1. soppressione del locale autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata. Il locale è attualmente destinato a sala hobby;

2. piano terra: 2.1. apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno; 2.2. realizzazione di un angolo cottura nel cavedio; 2.3. altezza di soggiorno e studio inferiore a quello minimo (2.65m<2.70m);

3. piano primo 3.1. diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde; 3.2. realizzazione di un bagno nel cavedio;

4. aree esterne: 4.1 rispetto al pdc del 2007, avendo eliminato i box all’interrato, sono venuti meno i parcheggi privati obbligatori da prg e sono stati modificati tutti i percorsi esterni. Inoltre, attualmente l’unico modo per accedere alla u.i. è attraverso la particella identificata nell’elaborato planimetrico con il sub 2.

sanabilità:

Le difformità 1.1-2.1-3.1 potrebbero essere sanate con la presentazione di un nuovo accertamento di conformità e previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Le difformità 2.2-3.2 riguardanti invece gli ampliamenti nel cavedio non possono essere sanate per cui è necessario la loro rimozione con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da pdc n.42/2007.

La difformità 2.3. potrebbe essere sanata con il rifacimento della pavimentazione e la riduzione dello spessore del massetto.

Le difformità 4.1 potrebbe essere sanata con il reperimento delle aree a parcheggio privato sull’area sub 2 ma con il consenso di tutti gli aventi diritto essendo un bene comune non censibile (b.c.n.c) relativo a tutti i subalterni della particella 611. In alternativa occorrerebbe reperire i parcheggi direttamente sulle corti degli immobili pignorati con passaggio attraverso l’area identificata con il sub 2 (b.c.n.c.), tra l’altro anche l’unica area pedonale da cui è possibile accedere agli immobili pignorati. La legittimazione al passaggio sul sub 2 potrebbe derivare da una delle soluzioni di seguito indicate: 1. considerare il b.c.n.c. sub 2 come pertinenza (art. 817 c.c.) di tutti i subalterni della particella 611, destinato come passaggio a servizio delle unità pignorate che altrimenti sarebbero “intercluse”; 2. creare una servitù di passaggio sul sub 2 chiedendo il riconoscimento della stessa per via giudiziaria.

costi: stimati circa € 35.000,00 per spese tecniche, reversali, bolli, sanzioni e lavori ed ulteriori € 6.000,00 (da dividere tra le tre unità immobiliari) quali oneri per l’eventuale ricorso alle vie giudiziarie per il riconoscimento di una servitù di passaggio.

Consorzio di urbanizzazione e convenzione edilizia: secondo quanto accertato dall’esperto, per la realizzazione degli immobili di cui al LOTTO UNICO è stato costituito tra i proprietari delle aree un consorzio denominato “Pontevecchio” che ha stipulato una convenzione urbanistica con il comune di Bracciano, trascritta con form. del 05.08.2003 rg 38566 rp 25626 RR.II. Roma 2 anche sul terreno fg 19 p.la 103 sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, e che prevede, tra l’altro, che in caso di vendita l’acquirente subentri nel consorzio, accettando tutti gli obblighi della convenzione con il consenso alla trascrizione della convenzione medesima nei suoi confronti.

Stato di occupazione: l'UNITÀ 1 è libera, l'UNITÀ 2 è libera, mentre l'UNITÀ 3 è occupata in forza di contratto di locazione abitativa, opponibile all'aggiudicatario, del 07.08.2019 registrato il 13.08.2019 di anni 4 a partire dal 01.09.2019 al canone mensile di € 700,00 tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 431/1998.

Per ogni dettaglio su tutto quanto sopra e per ogni altra notizia si fa espresso riferimento al contenuto della relazione a firma dell'esperto Ing. Alessandro Palumbo del 12.04.2023.

L'immobile può essere visitato su richiesta degli interessati da far pervenire al custode almeno 7 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta. Per motivi organizzativi, il custode non garantisce la visita per richieste pervenute successivamente al termine anzidetto.

DETERMINA

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

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., **fino alle ore 13.00 del giorno feriale precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi** - tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale);

in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO (o TRN o altro identificativo dell'operazione bancaria) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (qualora il modulo web ministeriale non dovesse permettere l'inserimento di lettere o di caratteri speciali, dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN);
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non possa essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un pubblico ufficiale), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) **la dichiarazione relativa a quanto non previsto dal modulo ministeriale indicata sopra al par. 2;**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di CIVITAVECCHIA, con il seguente codice **IBAN IT03 I083 2739 0400 0000 0310 104** e con unica causale “ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata** sul conto entro il **giorno lavorativo precedente** alla data della vendita (data dell'asta fissata), e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

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

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal

gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente secondo i criteri indicati nell'ordinanza di delega, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal professionista delegato.

3. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

4. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

5. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico secondo le istruzioni fornite dal custode oppure ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Tribunale di Civitavecchia – procedura esecutiva n. ... (seguito dal numero della procedura)", sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – procedura n. (seguito dal numero della procedura)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art.

585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice dell'esecuzione immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio.

3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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 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;

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 venga emesso l'ordine di liberazione prima del trasferimento dell'immobile e lo stesso non sia stato ancora attuato al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario ha facoltà di chiedere al custode l'attuazione senza le modalità di cui all'art 605 e ss c.p.c. con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; in caso di mancata richiesta l'ordine di liberazione non potrà più essere attuato dal custode dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento.

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita e l'ordinanza di delega saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.asteanunci.it; www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecivitavecchia.it;

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

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

l) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c

INFORMA

- gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario e delegato alla vendita;

- allo sportello informazioni presso il tribunale, sito al secondo piano nei giorni di lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 9 alle ore 12.00. La prenotazione dell'appuntamento presso lo

sportello può essere presa tramite il sito del Tribunale di Civitavecchia cliccando sul banner STC – SISTEMA TELEMATICO DI CONTINGENTAMENTO PER GLI ACCESSI ALLE CANCELLERIA della home page, effettuando la registrazione e selezionando nell'elenco, tra le varie cancellerie disponibili, lo sportello aste edicom/astalegale/astegiudiziarie

- al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di HELP DESK chiamando il numero 848780013 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 – in alternativa è possibile scrivere all'indirizzo mail venditetelematiche@edicomsrl.it .

Civitavecchia lì, 10 aprile 2024

Il Professionista delegato

Avv. Eugenia Postorino