



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –

G.E. DOTT. STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 16//2021 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. FABIOLA VIOLA TEL. 3498042566

MAIL AVV.FABIOLAVIOLA@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

QUINTO ESPERIMENTO

L'Avv. Fabiola Viola Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 21.10.2024

AVVISA CHE

tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore Astegiudiziarie In Linea spa **il giorno 02.12.2026 alle ore 15,30**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene

LOTTO 2

Terreni di qualità seminativo (edificabile Zona D1 produttivo) costituiti da 60 particelle contigue e/o confinanti, di superficie di circa mq. 89.313,00, siti in Via Idra snc individuati al catasto terreni di Fiumicino e precisamente:

- Foglio 726, p.lla 110, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 2,28, sup. catastale 737 mq. Confini: p.lle 111,115, via Idra; altre proprietà: p.lla 203, salvo altri;
- Foglio 726, p.lla 111, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 10,72, Reddito Agrario € 5,54, sup. catastale 1789 mq. Confini: p.lle 110,112, 116, via Idra, salvo altri;
- Foglio 726, p.lla 112, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,64, Reddito Agrario € 2,92, sup. catastale 941 mq. Confini: p.lle 111,113, 117, via Idra, salvo altri;
- Foglio 726, p.lla 113, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,64, Reddito Agrario € 2,92, sup. catastale 941 mq. Confini: p.lle 112,114, 118, via Idra, salvo altri;
- Foglio 726, p.lla 114, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 11,69, Reddito Agrario € 6,05, sup. catastale 1.951 mq. Confini: p.lle 113,128, 119, via Idra, salvo altri;



-Foglio 726, p.lla 115, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 3,61, Reddito Agrario € 1,87, sup. catastale 603 mq. Confini: p.lle 110,116, 120, 216; altre proprietà: p.lle 204, 211, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 116, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 9,09, Reddito Agrario € 4,70, sup. catastale 1.517 mq. Confini: p.lle 111,115, 117, 120, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 117, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 2,28, sup. catastale 737 mq. Confini: p.lle 112,116, 118, 120, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 118, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 4,78, Reddito Agrario € 2,47, sup. catastale 798 mq. Confini: p.lle 113,117, 119, 120, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 119, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 10,02, Reddito Agrario € 5,18, sup. catastale 1.672 mq. Confini: p.lle 114,118, 129, 120, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 120, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,38, sup. catastale 1.090 mq. Confini: p.lle 115,116, 117, 118, 119,130, altre proprietà: p.lla 215, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 121, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 1,83, Reddito Agrario € 0,95, sup. catastale 306 mq. Confini: p.lle 120,122; altre proprietà: p.lla 149, 155, 214, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 122, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 6,53, Reddito Agrario € 3,38, sup. catastale 1.090 mq. Confini: p.lle 120,121,123; altre proprietà: p.lla 156, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 123, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,67, Reddito Agrario € 1,38, sup. catastale 446 mq. Confini: p.lle 120,122,124; altre proprietà: p.lla 157, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 124, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,67, Reddito Agrario € 1,38, sup. catastale 446 mq. Confini: p.lle 120,123,125; altre proprietà: p.lla 158, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 125, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,67, Reddito Agrario € 1,38, sup. catastale 446 mq. Confini: p.lle 120,124,126; altre proprietà: p.lla 159, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 126, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,67, Reddito Agrario € 1,38, sup. catastale 446 mq. Confini: p.lle 120,125,127, altre proprietà: p.lla 160, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 127, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 1,44, sup. catastale 465 mq. Confini: p.lle 120,126,131; altre proprietà: p.lla 161, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 128, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 1,86, sup. catastale 600 mq. Confini: p.lle 114,129,132, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 129, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,88, Reddito Agrario € 1,49, sup. catastale 481 mq. Confini: p.lle 119,120,128, 130,132, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 130, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 0,77, Reddito Agrario € 0,40, sup. catastale 128 mq. Confini: p.lle 120,129, 131,132, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 131, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,42, Reddito Agrario € 1,25, sup. catastale 404 mq. Confini: p.lle 127,130,132; altre proprietà: p.lle 161,171, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 132, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 13,35, Reddito Agrario € 6,91, sup. catastale 2.229 mq. Confini: p.lle 128, 129,130,131, 133,134,135,136, via Idra; altre proprietà: p.lla 175, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 133, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 34,94, Reddito Agrario € 18,07, sup. catastale 5.832 mq. Confini: p.lle 132,134,135, via Idra; altre proprietà: p.lla 137, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 134, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 13,61, Reddito Agrario € 7,04, sup. catastale 2.271 mq. Confini: p.lle 132,133,135, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 135, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 17,33, Reddito Agrario € 8,96, sup. catastale 2.893 mq. Confini: p.lle 132,134,136; altre proprietà: p.lla 138, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 136, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 10,73, Reddito Agrario € 5,55, sup. catastale 1.791 mq. Confini: p.lle 132,135,139, 176, salvo altri;



-Foglio 726, p.lla 183, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 10,39, Reddito Agrario € 5,37, sup. catastale 1.734 mq. Confini: p.lle 184, 185,186, 187; altre proprietà: p.lle 146, 197, 338, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 184, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 6,62, Reddito Agrario € 3,42, sup. catastale 1.105 mq. Confini: p.lle 183, 185; altre proprietà: p.lle 154, 188, 338, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 185, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 7,70, Reddito Agrario € 3,98, sup. catastale 1.285 mq. Confini: p.lle 183, 184,186; altre proprietà: p.lla 189, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 186, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 29,95, Reddito Agrario € 15,49, sup. catastale 5.000 mq. Confini: p.lle 183, 185,187; altre proprietà: p.lle 190, 192, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 187, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 38,06, Reddito Agrario € 19,69, sup. catastale 6.353 mq. Confini: p.lle 183, 186; altre proprietà: p.lla 194, 195, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 146, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 14,69, Reddito Agrario € 7,60, sup. catastale 2.452 mq. Confini: p.lle 147, 150, 153, 154; altre proprietà: p.lle 220, 261, 267, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 147, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 10,44, Reddito Agrario € 5,40, sup. catastale 1.743 mq. Confini: p.lle 146, 148, 150; altre proprietà: p.lle 212, 221, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 148 Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,98, Reddito Agrario € 3,09, sup. catastale 998 mq. Confini: p.lle 147, 149,151; altre proprietà: p.lla 213, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 149 Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 3,07, Reddito Agrario € 1,59, sup. catastale 512 mq. Confini: p.lle 148, 152; altre proprietà: p.lle 121, 155, 214, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 150, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 15,95, Reddito Agrario € 8,25, sup. catastale 2.663 mq. Confini: p.lle 146, 147, 151,153, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 151, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 9,26, Reddito Agrario € 4,79, sup. catastale 1.545 mq. Confini: p.lle 148, 150, 152, 153, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 152, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 4,85, Reddito Agrario € 2,51, sup. catastale 810 mq. Confini: p.lle 149, 151, 153; altre proprietà: p.lla 162, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 153, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,84, Reddito Agrario € 3,02, sup. catastale 975 mq. Confini: p.lle 146, 150,151, 152, 154; altre proprietà: p.lla 169, salvo altri

-Foglio 726, p.lla 154 Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 22,64, Reddito Agrario € 11,71, sup. catastale 3.779 mq. Confini: p.lle 146, 153; altre proprietà: p.lle 170, 184, 188, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 195, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 32,92, Reddito Agrario € 17,03, sup. catastale 5.495 mq. Confini: p.lle 196, 197; altre proprietà: p.lle 181, 182, 194, 187, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 196, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 56,30, Reddito Agrario € 29,12, sup. catastale 9.397 mq. Confini: p.lle 195, 197; altre proprietà: p.lla 182, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 197, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 1,98, Reddito Agrario € 1,02, sup. catastale 330 mq. Confini: p.lle 195, 196; altre proprietà: p.lle 183, 278, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 155, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 1,71, Reddito Agrario € 0,89, sup. catastale 286 mq. Confini: p.lle 156, 162; altre proprietà: p.lle 121, 149, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 156, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 1,36, sup. catastale 438 mq. Confini: p.lle 155, 157, 162; altre proprietà: p.lla 122, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 157, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 1,36, sup. catastale 438 mq. Confini: p.lle 156, 158, 164, altre proprietà: p.lla 123, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 158, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 1,36, sup. catastale 438 mq. Confini: p.lle 157, 159, 165; altre proprietà: p.lla 124, salvo altri;



-Foglio 726, p.lla 159, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 1,36, sup. catastale 438 mq. Confini: p.lle 158, 160, 16; altre proprietà: p.lla 125, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 160, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 1,36, sup. catastale 438 mq. Confini: p.lle 159, 161, 167; altre proprietà: p.lla 126, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 161, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 2,77, Reddito Agrario € 1,43, sup. catastale 462 mq. Confini: p.lle 160, 168; altre proprietà: p.lle 127, 131, 171, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 162, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 3,40, Reddito Agrario € 1,76, sup. catastale 567 mq. Confini: p.lle 155, 163, 169; altre proprietà: p.lla 152, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 163, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,19, Reddito Agrario € 2,69, sup. catastale 867 mq. Confini: p.lle 156, 162, 164, 169, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 164, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,19, Reddito Agrario € 2,69, sup. catastale 867 mq. Confini: p.lle 157, 163, 165, 169, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 165, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,19, Reddito Agrario € 2,69, sup. catastale 867 mq. Confini: p.lle 158, 164, 166, 169, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 166, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,19, Reddito Agrario € 2,69, sup. catastale 867 mq. Confini: p.lle 159, 165, 167, 169, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 167, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,72, Reddito Agrario € 2,96, sup. catastale 954 mq. Confini: p.lle 160, 166, 168, 169, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 168, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 5,72, Reddito Agrario € 2,96, sup. catastale 954 mq. Confini: p.lle 161, 167, 169; altre proprietà: p.lla 172, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 169, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 6,70, Reddito Agrario € 3,46, sup. catastale 1.118 mq. Confini: p.lle 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170; altre proprietà: p.lle 153, 173, salvo altri;

-Foglio 726, p.lla 170, Zona Cens.1, seminativo, Reddito Dominicale € 0,53, Reddito Agrario € 0,27, sup. catastale 88 mq. Confini: p.lla 169; altre proprietà: p.lle 154, 174, 188, salvo altri.

La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano come risultante dalla perizia del CTU Arch. Fabio Armida a cui si rimanda.

Diritto: piena proprietà

Stato: liberi ed incolti

al valore d'asta di Euro 1.082.109,38(unmilioneottantaduemilacentonove/38)

offerta minima Euro 811.582,03 (ottocentoundicimilacinquecentottantadue /03)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 24.500,00(ventiquattromilacinquecento/00)

Situazione Urbanistica –

• Strumenti urbanistici comunali

P.R.G. Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di G.R. n.162/2006; *“intervento 17 Piscina Gagliarda - Via Idra/Via Corona Boreale”, zone D, sottozone D1c “zone produttive a bassa densità da sottoporre a strumento attuativo”* e seguente *P.P.E. 7bis* approvato con Delibera di G.C. n°42 del 31/05/2007 che riguarda un'area ben più estesa di quella oggetto di esame (c.d. Hydra - Piscina Gagliarda, riferito alle n. 60 p.lle staggite insieme ad altre non oggetto del presente procedimento, ubicate a sud lungo via Idra snc, già strada Piscina Gagliarda) e seguente *P.P.E. B4a* approvato con Delibera di G.C. n°164 del 19/12/2012 (c.d. Le Vignole - riferito al solo fabbricato in Via Idra 18) *“zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste e di completamento residenziale dei lotti parzialmente edificati”*



- **CDU**- come da certificati di destinazione urbanistica «i terreni
 - secondo il “PRG” ricadono in: zona **D** sottozona **D1c**, Piano Particolareggiato Esecutivo **P.P.E. n°7bis**, approvato con DGC n°42/2007 (vedi sopra);
 - secondo il “PTPR” approvato con D.C.R. n°5 del 21/04/2021 – BURL n°56 del 10/06/2021 sono: *i)* appartenenti a paesaggio agrario di continuità come da Tav. A; *ii)* soggetti ai vincoli paesaggistici ai sensi dell’art. 134 c.1 lett. a), b) c) del D.Lgs 42/2004 come da Tav. B; *iii)* appartenenti ad area ricadente nel *parere codice 058120_P10a relativa al perimetro di un’osservazione: “accolta - parzialmente accolta con prescrizioni”* (vedi figg. pag. 66 della perizia);
 - secondo il “*Piano stralcio dell’assetto idrogeologico del Fiume Tevere aggiornamenti ai sensi dell’art. 68, co. 4bis e 4ter del D.lgs 152/2006 e dell’art. 43 co. 5 delle NTA - aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l’argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio di Roma e Fiumicino*” approvato con Decreto Autorità di Bacino Tevere n°142/2021, ricadono in Fasce Fluviali tipo: **A**: 195-197; **B**: 183-187; **B – C**: 130-136; **B – C (PARTE)**: 110-129/146-170;
 - l’area ricade nel Piano di bacino stralcio Assetto Idrologico del distretto idrografico dell’Appennino centrale per la gestione del rischio idraulico da alluvioni (PAI distrettuale idraulico) e per la gestione del rischio di frana (PAI distrettuale frane) con le relative misure di salvaguardia adottate con le deliberazioni n.57 e 58 del 31 luglio 2025 della Conferenza Istituzionale permanente dell’Autorità di bacino distrettuale dell’Appennino centrale ai sensi degli articoli 63, comma 6, lettera e), 65, comma 7, 66, 67e 68 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 adottato definitivamente con le deliberazioni n. 67 e n.68 del 26 maggio 2026 della Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di bacino distrettuale dell’Appennino centrale , ai sensi della vigente normativa;
 - secondo “*Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 co. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)*” ricadono in: Superficie di avvicinamento da: **30 a 35m**: 146-150; **35 a 40m**: 125-129/132-136; **30 a 35m e da 35 a 40m**: 110-124/130-136/151-170/183-187/195-197, e in base al Capo III - Vincoli della proprietà privata del Codice della Navigazione: **Si_Zona C**;
 - secondo la “*Classificazione Acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e DPCM 14/11/1997 e ss.mm.ii.)*” approvata con DCC n°74/2015, ricadono in: Classe IV – Aree di intensa attività umana
 - secondo la “*nuova classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e DPCM 14/11/1997 e ss.mm.ii.)*” approvata con DCC n°472015, ricadono in: Zonizzazione invernale/estiva: Classe IV Area di intensa attività umana;
 - in attesa della notifica all’amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela se ricorrono presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia»

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15,30 presso lo studio del professionista delegato, sito in Civitavecchia Viale Giacomo Matteotti n.19, 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.

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 l'inizio delle operazioni di vendita 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 ipotecari 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 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.

g) 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.

h) 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;

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

j) 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;

k) 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 preso 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/astelegali/astegiudiziarie- al gestore della vendita attraverso il servizio telefonico di **HELP DESK** chiamando il numero 0586 20141 attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00-13 e dalle ore 14-18;

Civitavecchia, li 27.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fabiola Viola

