

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO – ESECUZIONI IMMOBILIARI –

G.E. DOTT. Stefano PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 211/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Pasquale GIAMPAGLIA – TEL. 0766.30904

MAIL studiolegale.giampaglia@gmail.com PEC: pasquale.giampaglia@pecavvocaticivitavecchia.it**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Pasquale Giampaglia Professionista Delegato (referente della procedura) con Studio sito in Civitavecchia Via Bernini n. 17, nominato dal Tribunale di Civitavecchia con ordinanza in data 17.09.2024, qui da intendersi integralmente ripetuta e trascritta,

AVVISA CHE

Il gestore dell'asta telematica asincrona è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA e che tramite il portale www.astetelematiche.it – il giorno 22.01.2025, alle ore 15.00, avrà luogo la

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

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

- Appartamento abitazione condominiale sita nel comune di Bracciano (RM), via delle Betulle 2, lotto 7, piano 4°, int. 19, censita al NCEU del comune di Bracciano e individuata al FOGLIO 23, PARTICELLA 172, SUB 26, ZONA CENS. 1, CAT. A/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 5,5, SUP. TOTALE 93 mq, escluse aree scoperte 88 mq. RENDITA €539,70; detta abitazione confina con altre u.i., distacco verso Via delle Betulle, distacco verso Piazza degli Olivi.

- Posto auto coperto, sito nel comune di Bracciano (RM), via delle Betulle (civ. 4 su visura catastale), lotto 7, piano s1, int. 13, censito al NCEU del comune di Bracciano e individuato al FOGLIO 23, PARTICELLA 172, SUB 54, ZONA CENS. 1, CAT C/6, CLASSE 1, CONSISTENZA 15 mq., SUP. CATASTALE 15 mq, RENDITA €44,93; esso confina con vano scala, area di manovra, altra u.i, terrapieno.

**al valore d'asta di Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)
offerta minima Euro 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 4.700 (quatromilasettecento/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 15.00 presso lo studio del professionista delegato sito in Civitavecchia, Via Bernini n. 17 alla sola *eventuale* presenza dei creditori e di parte debitrice.

Diritto: proprietà

Stato di occupazione: occupato

Per ogni altro dettaglio in merito alla descrizione dell'immobile, anche eventuali difformità, abusi, opere soggette a regolarizzazione e ripristino, autorizzazioni, vincoli, usi civici, concessioni edilizie e situazione urbanistica, alla eventuale mancanza del certificato di abitabilità e per ogni altra notizia e informazione circa lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto della presente procedura, si fa espresso riferimento al contenuto della relazione a firma del perito nominato esperto estimatore Ing. Francesco Pepi datata 15.04.2024 e relativi allegati e integrazioni, contenuto da intendersi qui interamente ripetuto e trascritto e, comunque, reso noto.

DETERMINA

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

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di CIVITAVECCHIA, con il seguente codice **IBAN IT03 1083 2739 0400 0000 0310 104** ; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, **a pena di inefficacia** della offerta, dovrà risultare **accreditata** sul conto **entro il giorno lavorativo precedente alla data della vendita** (data dell'asta fissata), e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5. PAGAMENTO DEL BOLLO

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

Ulteriori disposizioni relative all'offerta

1. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

2. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

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

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista delegato autocertificazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. contenente le informazioni prescritte dagli artt. 18 e 22 D.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) utilizzando il modello disponibile sul sito del tribunale. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la suddetta dichiarazione consegnata dall'aggiudicatario.

RENDE NOTO

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

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

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

f) l'ordine di liberazione è attuato dal custode senza le forme di cui all'art 605 e ss. anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, salva la possibilità di questi ultimi di esonerare espressamente il custode da tale onere con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC

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

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

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato e custode a chiunque vi abbia interesse.

j) che gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato ai sensi dell'art 591 ter c.pc. entro il termine perentorio di 20 giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza.

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 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 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 oppure a mezzo email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Civitavecchia li, 14.10.2024



Il Professionista Delegato
Avv. Pasquale Giampaglia

