

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Esecuzione immobiliare n. 324/2011**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Dominici  
Custode Giudiziario Delegato alla Vendita: Dott.ssa Monica Fumini

\*\*\*\*\*

La sottoscritta, professionista nominata custode e delegato alle operazioni di vendita, Dott.ssa Monica Fumini, con studio in Civitavecchia, Largo Plebiscito n.23, tel. 0766/23227, giusta ordinanza del G.E. del 25.05.2018 e relativa proroga del 03/05/2021 in sostituzione delle precedenti del 25.10.2013 e del 28.11.2014, , ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**PREMESSO**

- che gli immobili pignorati sono stati divisi in complessivi due lotti denominati il 'Complesso Alberghiero' (LOTTO 1) e il 'Complesso Residence' (LOTTO 2);
- che per il 'Complesso Alberghiero' (LOTTO 1) e il 'Complesso Residence' (LOTTO 2) sono state predisposte dall'Arch. Luigi Farinelli due distinte perizie;
- che, come da ordinanza di nomina del 25 ottobre 2013, gli immobili del complesso immobiliare denominato 'Residence' sono messi in vendita in Lotto Unico (LOTTO 2) sebbene nella perizia redatta dall'Arch. Luigi Farinelli relativa al complesso Residence, siano stati suddivisi in 5 lotti;

**AVVISA**

che, innanzi a se, presso il proprio studio, si terrà il **giorno 29 ottobre 2021 ore 16:00 la vendita senza incanto**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nelle perizie redatte dall'Arch. Luigi Farinelli, allegate al fascicolo della esecuzione e pubblicate sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecivitavecchia.it](http://www.tribunalecivitavecchia.it) che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili ubicati in località Muraccioli, oggi più comunemente nota con il nome di Aranova, nel Comune di Fiumicino, all'altezza del Km 23.500 della S.S. Aurelia. La località si trova in prossimità dello svincolo autostradale di Torre in Pietra dell'autostrada Roma-Civitavecchia (circa 500 mt). Il centro di Aranova dista circa 500 km dall'area in esame.

**LOTTO 1: COMPLESSO ALBERGHIERO** costituito da un'unica unità immobiliare avente destinazione d'uso "turistico-ricettiva" (certificato di agibilità), categoria catastale D/2 ("Alberghi e pensioni" - con fini di lucro), si accede dalla Via Ferdinando Neri in corrispondenza dei numeri civici 50 e 52:

**Diritto:** proprietà

**Occupazione:** utilizzato ad uso alberghiero dal debitore esecutato

**Vincoli:** vedasi perizia

**PREZZO BASE: Euro 1.488.377,40 (euro unmilionequattrocentottantottomilatrecentosettantasette/40)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.116.283,05 (euro unmilionecentosedicimiladuecentottantatre/05)** prezzo inferiore al prezzo base sino al limite di un quarto (l'offerta minima è infatti pari al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, diminuito di un quarto ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.)

**RILANCIO MINIMO: Euro 29.000,00 (euro ventinovemila/00)**

**Descrizione sintetica del Complesso Alberghiero (LOTTO 1)**

Il complesso Alberghiero è composto dai corpi di fabbrica di seguito descritti (descrizione riferita alle planimetrie catastali):

- CORPO "A" - al piano terreno è composto da alcuni porticati, da dodici camere da letto con relativi servizi igienici, da un ristorante (già "terrazza attrezzata coperta"), da un ufficio, da locali tecnici ed accessori; al piano 1° (sottotetto) è composto da un appartamento con soggiorno, cucina, due camere da letto, wc, terrazza ed accessori;

al piano seminterrato (S1) è composto da due ristoranti di cui uno con cucina, da un bar, vari locali di servizio, vari locali tecnici ed accessori; al piano interrato (S2) è composto da un locale deposito.

- CORPO "B" – al piano terreno è composto da porticati, da otto camere da letto con relativi servizi igienici, da tre uffici, da una reception, da locali tecnici ed accessori; al piano seminterrato è composto da un locale tecnico, wc e scala esterna di accesso.
- CORPO "C" – al piano terreno è composto da porticati, da sei camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori; al piano seminterrato (S1) è composto da dieci camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori.
- CORPO "D" – al piano terreno è composto da porticati, da sei camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori; al piano seminterrato (S1) è composto da nove camere da letto con relativi servizi igienici, da locali tecnici ed accessori.
- CORPO "E" – al piano terreno è composto da un bar con relativi servizi igienici.

Il Complesso Alberghiero comprende inoltre ampie superfici a parcheggio e a verde (giardini) di uso comune.

**LOTTO 2: COMPLESSO RESIDENCE** costituito da 40 appartamenti ad uso turistico, da n° 1 locale commerciale e da n° 2 locali magazzino. Si specifica che attualmente si accede al RESIDENCE anche attraverso il COMPLESSO ALBERGHIERO, percorrendo una strada carrabile interna all'area de quo, sebbene il RESIDENCE abbia un proprio ingresso indipendente attraverso il cancello ubicato al numero civico 48 della stessa Via Ferdinando Neri.

**Diritto:** proprietà

**Occupazione:** utilizzato ad uso alberghiero dal debitore esecutato

**Vincoli:** vedasi perizia

**PREZZO BASE: Euro 863.679,58 (euro ottocentosessantatremilaseicentosettantanove/58)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 647.759,68 (euro seicentoquarantasettemilasettecentociquantanove/68)** prezzo inferiore al prezzo base sino al limite di un quarto (l'offerta minima è infatti pari al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, diminuito di un quarto ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.)

**RILANCIO MINIMO: Euro 17.000,00 (euro diciassettemila/00)**

#### **Descrizione sintetica del Complesso Residence (LOTTO 2)**

Il complesso immobiliare denominato Residence è costituito da n° 40 appartamenti ad uso turistico, da n° 1 locale commerciale e da n° 2 locali magazzino. Di seguito una sintesi descrittiva degli immobili, analiticamente descritti nella perizia:

- **N° 14 APPARTAMENTI** ubicati al piano terra dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale". Si tratta di piccoli appartamenti così composti:

- Sub. 2 (int. 1): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 3, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 3 (int. 2): ingresso, soggiorno-letto, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest; confinante con appartamento sub. 2, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 4 (int. 3): ingresso, soggiorno-letto, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest; confinante con appartamento sub. 5, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 5 (int. 4): ingresso, angolo cottura, soggiorno, camera da letto, wc; esposizione sud-ovest e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 4, appartamento sub. 6, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 6 (int. 5): ingresso, soggiorno-letto, angolo cottura, wc; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 5, appartamento sub. 7, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 7 (int. 6): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione sud-est, sud-ovest e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 8, appartamento sub. 6, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 8 (int. 7): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 7, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 9 (int. 7/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 10, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 10 (int. 6/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, disimpegno, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 11, appartamento sub. 9, distacco esterno e cortile interno;

- Sub. 11 (int. 5/m): ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 12, appartamento sub. 10, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 12 (int. 4/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 13, appartamento sub. 11, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 13 (int. 3/a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc; esposizione ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 14, appartamento sub. 12, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 14 (int. 2/m): soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 15, appartamento sub. 13, distacco esterno e cortile interno;
- Sub. 15 (int. 1/m): soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, wc; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 14, distacco esterno e cortile interno.

Le n° 14 unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituenti il lotto n° 1, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 2, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 1;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 3, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita € 209,17; P.T. Int. 2;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 4, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita € 209,17; P.T. Int. 3;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 5, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P.T. Int. 4;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 6, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita € 209,17; P.T. Int. 5;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 7, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 6;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 8, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 7;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 9, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P.T. Int. 7/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 10, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P.T. Int. 6/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 11, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P.T. Int. 5/M;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 12, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 4/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 13, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 3/A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 14, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P.T. Int. 2/M;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 15, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P.T. Int. 1/M;

- **N° 16 APPARTAMENTI** ubicati al piano 1° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale". Si tratta di piccoli appartamenti così composti:

- Sub. 21 (int. 40a): soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 22, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 22 (int. 39a): ingresso, soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 23, appartamento sub. 21, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 23 (int. 38a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 24, appartamento sub. 22, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 24 (int. 37a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-est; confinante con appartamento sub. 23, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 25 (int. 36a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 26, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 26 (int. 35a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 27, appartamento sub. 25, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 27 (int. 34c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 28, appartamento sub. 26, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 28 (int. 33c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 29, appartamento sub. 27, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 29 (int. 30c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 30, appartamento sub. 28, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 30 (int. 29c): ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 31, appartamento sub. 29, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 31 (int. 26c): ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 30, appartamento sub. 32, distacco esterno e ballatoio interno;

- Sub. 32 (int. 25a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 31, appartamento sub. 33, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 33 (int. 24a): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-ovest e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 34, appartamento sub. 32, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 34 (int. 23c): soggiorno, angolo cottura, wc; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 35, appartamento sub. 33, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 35 (int. 22c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 36, appartamento sub. 34, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 36 (int. 21c): soggiorno, angolo cottura, camera da letto, due wc, balcone; esposizione sud-ovest e nord-est; confinante con appartamento sub. 37, corpo scala, appartamento sub. 35, distacco esterno e ballatoio interno.

Le n° 16 unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituenti il lotto n° 2, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 21, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 40A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 22, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 39A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 23, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 38A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 24, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 37A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 25, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 36A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 26, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 35A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 27, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 34C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 28, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 33C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 29, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 30C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 30, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 29C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 31, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P. 1° Int. 26C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 32, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P. 1° Int. 25A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 33, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P. 1° Int. 24A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 34, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita € 278,89; P. 1° Int. 23C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 35, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 22C;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 36, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 1° Int. 21C.

- **N° 10 APPARTAMENTI** ubicati al piano 2° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale" (vedere ALLEGATO 11). Si tratta di piccoli appartamenti così composti:

- Sub. 39 (int. 58a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 40, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 40 (int. 57a): ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 41, appartamento sub. 39, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 41 (int. 56a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 42, appartamento sub. 40, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 42 (int. 55a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-est; confinante con appartamento sub. 41, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 43 (int. 54a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e sud-ovest; confinante con appartamento sub. 44, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 44 (int. 53a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto, wc, balconi; esposizione nord-ovest e sud-est; confinante con appartamento sub. 45, appartamento sub. 43, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 45 (int. 52a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 46, appartamento sub. 44, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 46 (int. 51a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 47, appartamento sub. 45, distacco esterno e ballatoio interno;
- Sub. 47 (int. 50a): soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 48, appartamento sub. 46, distacco esterno e ballatoio interno;

- Sub. 48 (int. 49a): ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, wc, balcone; esposizione sud-est e nord-ovest; confinante con appartamento sub. 49, appartamento sub. 47, distacco esterno e ballatoio interno.

Le n° 10 unità immobiliari oggetto di pignoramento, costituenti il lotto n° 3, sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 39, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 58A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 40, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 57A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 41, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 56A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 42, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 55A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 43, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 54A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 44, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 53A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 45, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 52A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 46, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 51A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 47, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 50A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 48, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita € 418,33; P. 2° Int. 49A.

- **N° 1 LOCALE COMMERCIALE** ubicato al piano 1° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale". Si tratta di un locale commerciale con annessi locali wc, così composto:

- Sub. 38: ampio locale commerciale con annessi due locali wc con disimpegno adiacenti e altri tre locali wc con disimpegno limitrofi; esposizione nord-ovest e sud-est; il locale principale e i wc adiacenti sono confinanti con vano scala, distacco esterno, ballatoio interno e altro vano scala; i locali wc limitrofi sono confinanti con il locale sub. 37, con il corridoio comune e con distacco esterno.

L'unità immobiliare suddetta è accatastata con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 38, Z.C. 6; Categ. C/1; Cl. 8; Cons. 121 mq; rendita € 2.924,59; P. 1°.

- **N° 2 LOCALI DEPOSITO** ubicati al piano S1 dell'edificio in esame aventi destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale". Si tratta di due locali deposito, attualmente utilizzati come volumi tecnici degli impianti comuni, così composti:

- Sub. 502: piccolo locale deposito (7 mq) sito al piano interrato, confinante con il sub. 501 (ora sub. 504), con il sub. 503 e con il terrapieno; al locale in esame si accede attraverso il sub. 503;
- Sub. 503: locale deposito (71 mq) sito al piano interrato, confinante con il sub. 501 (ora sub. 504), con il sub. 503 e con il terrapieno; al locale in esame si accede attraverso il sub. 501 (ora sub. 504).

Le unità immobiliari suddette sono accatastate con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 312, Particella 358, Sub. 502, Z.C. 6; Categ. C/2; Cl. 6; Cons. 7 mq; rendita € 17,71; P. S1;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 503, Z.C. 6; Categ. C/2; Cl. 3; Cons. 71 mq; rendita € 113,67; P. S1.

\*\*\*\*\*

## PARTE A

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del **Professionista Delegato, Dott.ssa Monica Fumini, sito in Civitavecchia, alla Via Largo Plebiscito n. 23, entro le ore 12.00** del giorno precedente la data stabilita per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di vendita (con sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) l'indicazione dell'Istituto Bancario nel caso in cui l'offerente intenda far ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- c) Copia semplice 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.
- d) assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Civitavecchia - Procedura Esecutiva n. ...(seguito dal numero della procedura), per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

- e) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un 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)", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) 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 il giorno fissato per la vendita;

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7) 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 sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni (termine assoggettato a sospensione nel periodo feriale: Cass.

12004/2012), il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

- 8) 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 tre 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.
- 9) AVVISI: L'avviso di vendita dovrà contenere gli avvisi sotto riportati nella presente ordinanza nell'ambito del paragrafo "RENDE NOTO". L'avviso di vendita dovrà inoltre contenere, ove l'immobile pignorato sia costituito da un terreno, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno stesso, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del DPR n.380/2001, nonché le notizie di cui all'art.46 del medesimo DPR e di cui all'art. 40 della legge n.47 del 1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46 comma 1 del DPR n. 380/2001 o di cui all'art.40, comma II, della legge n.47/1985, ne andrà fatta menzione nell'avviso, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR n.380/2001 e di cui all'art.40, comma VI, della legge n.47/1985.
- 10) 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 cinque 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.

---

## PARTE B

### 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 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'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (TUB), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, che farà richiesta di avvalersi del beneficio di cui all'art.41 TUB nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato e nei limiti del 80% del prezzo. La somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. 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 esecutiva n....(seguito dal numero della procedura)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al Professionista Delegato, l'atto di assenso alla 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'articolo 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 previsto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei R.R.I.I. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui alla nota allegata". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto 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. In tal caso il sottoscritto professionista delegato informerà 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 versamento del saldo prezzo e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio.**

4. 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, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché degli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

---

#### RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che le relative spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.tribunalecivitavecchia.it](http://www.tribunalecivitavecchia.it);

- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

**AVVERTE**

- a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 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;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato alla vendita Dott.ssa Monica Fumini (tel. 0766 - 23227, mail: mfumini@hotmail.com) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) e [www.tribunaledicivitavecchia.it](http://www.tribunaledicivitavecchia.it)

Civitavecchia lì 02/07/2021

**Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita**

Dott.ssa Monica Fumini  


