Rif. Ordinanza di vendita telematica asincrona Rev. 2/2023

Affissione di n. 8 manifesti in Gallese (Vt) e n. 8 manifesti in 01100 Viterbo almeno 45 giorni prima della vendita;
Pubblicazione tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate* " fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'Avviso di Vendita sui siti internet **Idealista.it, Casa.it** e **Subito.it**, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
Pubblicazione sui siti Internet:
sul Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo (attualmente www.astalegale.net),
sul sito Internet del Tribunale di Viterbo (www.tribunale.viterbo.giustizia.it),
sul sito Internet del Gestore nominato per la vendita telematica, (www.spazioaste.it),
sul sito Internet di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,
Servizio di Landing Page a cura di Astalegale.
almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita;
Pubblicazione sui siti Social Network curati da Astalegale.net e mediante l'inserimento dell'annuncio nella " vetrina immobiliare permanente;
Pubblicazione sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

TRIBUNALE di VITERBO

Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti

Esecuzioni Immobiliari RGE 220/2021

Creditore procedente: **BNL spa**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Federico Bonato**
Delegato alla Vendita: **Avv. Giuseppe Mariottini**
Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net Spa** (www.astalegale.net)
Portale del gestore per la vendita telematica: **SpazioAste** (www.spazioaste.it)

AVVISO di VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

SENZA INCANTO del 10 FEBBRAIO 2027

LOTTO UNICO ore 10.20

Il sottoscritto avv. Giuseppe Mariottini Professionista Delegato alla Vendita Telematica Asincrona nominato dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 10 Marzo 2022, avvisa che **il giorno 10 FEBBRAIO 2027 alle ore 10.20** presso la Sala ASTE TELEMATICHE all'interno del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n 41, **esclusivamente in modalità telematica,** si procederà alla Vendita Telematica Asincrona senza incanto del Lotto di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà degli esecutati pari ad 1/2 ciascuno per l'intero, sul bene da porre in vendita relativo all' **unità immobiliare con area di pertinenza esterna ad uso esclusivo**, posta nel Comune di Gallese in Via delle Industrie snc.

Unità abitativa distinta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo al **Fg. 34**, la stessa si compone della **particella n. 92** così classificata:

Catasto terreni F. 39 p.lla 92

- • Ente Urbano della superficie di 838 Mq - Aree di enti urbani e promiscui;

Catasto fabbricati F. 39 p.lla 92

- • Edificio Categoria "A/3" - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani – Superficie 85 Mq - Rendita Euro 199,87.

Unità abitativa realizzata in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria – Pratica n. 48-49 prot. 2935 – rilasciata dal Comune di Gallese in data 22/05/2002. Nel fascicolo non è stato reperito il Certificato di Agibilità.
Il bene da porre in vendita, a destinazione residenziale, ricade:
- Secondo lo Strumento Urbanistico in Vigore in "Zona E" - Agricola normale E1;
- Secondo lo Strumento Urbanistico Adottato in "Zona VP" – Verde Privato.

L'abitazione è disposta su di un unico livello e si compone di un atrio di ingresso, di una zona giorno con angolo cottura, di due stanze da letto di cui una matrimoniale e di un bagno, il tutto per una superficie calpestabile di Mq 68,87.
L'area esterna di cui è parte il bene, confina con la S.P. 150, la linea ferroviaria e le part.lle 100 e 93, la cui una consistenza, detratta l'area di sedime dell'abitazione, è di circa 750 Mq. La stessa è posta in continuità con una particella 100, non oggetto della presente procedura esecutiva, in quanto è priva di qualsiasi separazione.
Nell'area di pertinenza dell'abitazione, sono presenti due manufatti in muratura realizzati senza alcun titolo abilitativo che dovranno essere demoliti con costi a carico dell'acquirente.
L'accesso al compendio pignorato dalla viabilità ordinaria si attua attraverso la particella 101 di proprietà degli esecutati per 1/2 - con la restante parte di proprietà
di un soggetto terzo - e tramite la part.lla 100, anch'essa di proprietà degli stessi, ma entrambe escluse dal pignoramento.
Poiché non è possibile dotare il lotto di un suo accesso carrabile si dovrà pertanto prevedere una servitù di passaggio e ciò si dovrà costituire nel seguente modo:
Il passaggio per l'accesso al fondo dominante (Part.lla 92), è stato individuato in quella parte di superficie per cui l'ingresso dalla via pubblica è considerato il più breve e procura minore danno al fondo servente (Part.lle 100-101). Nello specifico si propone che l'attuale ingresso carrabile sia utilizzato in promiscuo per accedere tanto alla part.lla 100 che alla part.lla 92. Quindi, per l'accesso al fondo dominante saranno necessari circa 60 mq di cui 25 mq derivanti dalla part.lla 101 e 35 mq afferenti alla part.lla 100.
La servitù potrà essere costituita consensualmente con l'assenso di tutti gli attuali proprietari oppure in difetto di assenso giudizialmente
Si da atto che vi è un provvedimento del Tribunale di Viterbo, non trascritto, con il quale in data 11/11/2021 è stata omologata la separazione consensuale dell'esecutato dall'attuale coniuge ed è stata prevista l'assegnazione della casa famigliare in favore della figlia minore e della madre convivente.
STATO di OCCUPAZIONE
Immobili occupati dall'Esecutato ed in parte locati con contratti opponibili alla procedura.

Il prezzo base d'asta, detratti i costi meglio specificati nella perizia, è di € 52.000,00 pertanto:

Prezzo base d'asta	**EURO 52.000,00**
Offerta minima di partecipazione	**EURO 39.000,00**
Offerte minime in aumento	**EURO 4.000,00**

CUSTODE DELEGATO

Avv.to **Giuseppe Mariottini** con studio in Viterbo, Via Cardarelli n. 7B Tel. 3382345788 e-mail: studiolegalemariottini@gmail.com

OFFERTA TELEMATICA
MODALITA' di PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la Vendita, ad eccezione del sabato e dei festivi E QUINDI ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13.00 del giorno 09 FEBBRAIO 2027 .

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche esclusivamente l'Offerente o il suo Procuratore Legale, cioè un Avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica.
Le offerte depositate da altri, cioè da presentatori diversi dall'offerente o dal suo procuratore legale (Avvocato), saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte di acquisto in bollo debbono essere presentate esclusivamente in via telematica tramite l'apposito 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

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento dei bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it

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 Avvocato) ovvero a mezzo di casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 comma 4 D.M. 32 del 26.02.2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della Giustizia.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Nei casi **di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia** di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, le offerte sono inviate a mezzo **telefax al recapito dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Viterbo: FAX 0761 351977**
La normativa riguardante la redazione, il deposito e le modalità di trasmissione dell'offerta telematica è prevista dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 cui si rimanda integralmente.

CONTENUTO dell'OFFERTA

L'offerta deve contenere, ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, i seguenti dati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio eletto, 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 o della parte dell'unione civile.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da coloro che esercitano la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerente è una Persona Giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante munito dei poteri necessari ad esprimere la volontà della persona giuridica;

b) Quando l'offerta:

- **è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la Procura** rilasciata dagli altri Offerenti al Titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

  La procura è redatta **nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine.

  L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

  La procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'Offerta ai sensi del 5 comma dell'art. 12 DM 32 del 26.02.2015

- qualora l'Offerta venga proposta a mezzo di **Procuratore Legale** (cioè Avvocato) deve essere allegata procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

c) i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Viterbo;

d) **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta/Prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

e) **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni** dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, **pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto**, con l'indicazione di data, orario **e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata,** (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6^ ed il 16^ carattere del TRN.

  Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

g) specifica ed espressa **dichiarazione sottoscritta dall'Offerente, di aver preso visione della Perizia** di Stima depositata agli Atti.

h) **gli indirizzi della casella di posta elettronica certificata PEC** così come previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato ed utilizzati per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e l'even**tuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni,** dell'Offerente o del suo Procuratore legale (Avvocato) che ha effettuato il deposito.

DOCUMENTI da ALLEGARE all'OFFERTA

All'Offerta **debbono essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto**, **ed a pena di inammissibilità,** tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

1. **ricevuta di bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decritta);

   a tal fine si evidenzia che la **provvista dovrà essere già accreditata sul c/c in appresso**

indicato quando viene inviata la Domanda di Partecipazione.

2. **procura rilasciata dagli altri Offerenti** (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.
   La procura è redatta nelle forme **dell'atto pubblico** o della scrittura privata autenticata.
3. **procura per atto pubblico** o scrittura privata autenticata, , nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di Avvocato;
4. Se l'offerente è una **persona fisica** devono essere allegati :
   una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
   una fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente;
   una fotocopia del documento di identità del coniuge (o parte dell'unione civile) in **comunione legale** dei beni nonché,
   qualora il coniuge (o la parte dell'unione civile) offerente voglia **escludere il bene dalla comunione legale**, copia della **dichiarazione** in tal senso dell'altro coniuge (o parte dell'unione civile), **autenticata da pubblico ufficiale**;
5. Se l'offerente è una **persona fisica minorenne** devono essere allegati :
   una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenne;
   fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenne;
   fotocopia del documento di identità di ciascuno dei Genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale;
   copia conforme del provvedimento del Giudice Tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;
6. Se l'offerente è **persona fisica straniera non regolarmente soggiornante** sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo https://www.esteri.it/it/politica-estera-e-cooperazione-allo-sviluppo/diplomazia-giuridica/condizreciprocita/elenco_paesi/
7. Se l'offerente è **persona fisica straniera regolarmente soggiornante** sul territorio dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
8. Se l'offerente è **persona fisica cittadino comunitario o EFTA** dovrà produrre la documentazione legittimante l'acquisto;
9. Se l'Offerente è un **soggetto giuridico iscritto nel Registro Imprese** devono essere allegati :
   una visura camerale aggiornata ad un termine non superiore a 30 giorni dal deposito dell'Offerta e da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente;
   copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
10. Se l'offerente è un **soggetto giuridico non iscritto nel Registro Imprese** devono essere allegati :
    copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente;
    copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
11. Se l'offerente è un **soggetto giuridico con sede legale fuori dal territorio dello Stato, e non avente sede legale in Italia,** né risulti in possesso del codice fiscale e/o Partita Iva italiana devono essere allegati:
    copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente tradotti in italiano e **certificati da un traduttore abilitato**
    copia del codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in

mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo tradotti in italiano e certificati da un traduttore abilitato.

In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta.

MODALITA' di VERSAMENTO della CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul Conto Corrente unico IBAN IT 69 A 08931 14506 0000 4000 0330 SWIFT/BIC CCRTIT2TVIT, acceso presso la BANCA LAZIO NORD **con:**

CAUSALE: "Asta" senza indicazione di altri e diversi elementi (NON UTILIZZARE TALE CONTO PER VERSAMENTI DIVERSI DALLA CAUZIONE in quanto gli stessi non saranno considerati validi)

BENEFICIARIO: "Tribunale di Viterbo – Cauzioni Telematiche" "senza aggiunte di altri dati identificativi sia sulla causale sia sull'intestazione del conto corrente di destinazione.

La cauzione, di importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto, **a pena di inefficacia dell'Offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente dedicato entro le ore 23.59 del giorno antecedente l'Udienza di Vendita Telematica.**

SI AVVERTE che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'Offerente, quali che ne siano le cause

IRREVOCABILITA' 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO della VENDITA - DELIBERAZIONI sull'OFFERTA

Il Delegato fissa al giorno 10 FEBBRAIO 2027 alle ore 10.20 presso la Sala ASTE TELEMATICHE situata all'interno del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n 41, il compimento delle operazioni di vendita per la deliberazione sull'unica offerta pervenuta ovvero, nel caso della gara tra più offerenti ex art. 573 cpc, per l'esame delle stesse ed il successivo avvio della Gara Telematica, con deliberazione entro la giornata del giovedì successivo, prorogata al primo giorno non festivo se cadente in giorno festivo..

Tali operazioni verranno effettuate esclusivamente in via telematica.

Gli Offerenti parteciperanno alle operazioni di Vendita esclusivamente collegandosi telematicamente tramite l'area riservata del sito del Gestore della Vendita telematica accedendo alla stessa con le **credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta 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) con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Gli Offerenti partecipano telematicamente a mezzo di proprio collegamento internet e mediante apparecchiature personali (il Tribunale non fornisce tale supporto).

Il Professionista Delegato prenderà atto delle Offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati alla presenza eventuale delle Parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Eventuali ritardi sui tempi indicati, con particolare riguardo all'orario di inizio, non costituiscono causa di invalidità delle operazioni o motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle Offerte, darà inizio alle operazioni di Vendita.

Nella Vendita senza incanto non verranno prese in considerazione le Offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di

aggiudicazione.
La delibazione sulle Offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta:

Se in uno qualsiasi degli esperimenti di Vendita sia stata proposta un'unica Offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica Offerta è inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato dispone, anche in presenza di Istanze di Assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di Vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto Istanza di Assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al Creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico Offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto Istanza di Assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di più offerte ritenute valide:

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più Offerte valide, si procederà ad avviare, nella ipotesi di più Offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, **la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona** di seguito indicate.

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'Offerta valida più alta.

La gara avrà durata di 4 (quattro) 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

Sono ammessi fino ad un massimo di dodici prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 120 minuti);

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il Giovedì immediatamente successivo al suo termine, prorogata se cadente in giorno festivo al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato, 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 disporrà la vendita a favore del migliore Offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'Avviso di Vendita e vi siano istanze di Assegnazione.

Nell'ipotesi in cui l'Offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, il lotto è assegnato al creditore istante necessariamente al prezzo almeno pari a quello base;
- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, il migliore Offerente sarà individuato secondo i seguenti criteri e nel seguente ordine: 1) il maggior prezzo offerto; in subordine: 2) la maggiore cauzione versata; 3) la minore dilazione temporale per il

versamento del saldo prezzo; ed infine 4) la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario **la cauzione sarà restituita mediante bonifico con accredito sul conto corrente dal quale era stata inviata.**

SALDO PREZZO - ONERI della VENDITA

A. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (Registro o IVA, imposta ipocatastale) conseguenti all'acquisto del bene, nella misura prevista per Legge. L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento delle **spese** concernenti la registrazione e trascrizione del Decreto di trasferimento, al pagamento delle spese ed imposte dovute per la voltura catastale dei beni aggiudicati nonché al pagamento del **compenso** e delle **spese vive** sostenute **dal professionista delegato per la quota parte prevista a carico dell'aggiudicatario**.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato dallo stesso Aggiudicatario nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo **NON soggetto alla sospensione feriale**

Le copie delle distinte dei bonifici effettuati per il versamento del saldo del prezzo, degli oneri di registrazione ed accessori, delle spese vive e del compenso del Delegato dovranno essere depositate o inviate alla Cu.De.Vit. (pec: cudevit@legalmail.it) ovvero alla As.No.Vi.Ri. (pec: asnoviri@pec.it). Gli Uffici provvederanno ad emette apposito VERBALE DELL'AVVENUTO DEPOSITO trasmettendolo al Professionista Delegato per i controlli relativi al tempestivo ed esatto versamento degli importi dovuti.

B. Salvo quanto disposto nel successivo punto C), e ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e l'importo relativo alle spese di cui al punto A), dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 90 (novanta), (NON soggetto a sospensione feriale), dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto, mediante bonifico bancario sul c/c della presente procedura esecutiva su IBAN che verrà successivamente comunicato dal Delegato all'aggiudicatario. Si precisa che NON può essere utilizzato il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

C. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, disponendo che le somme versate dall'aggiudicatario siano acquisite dalla procedura esecutiva.

D. 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, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, **NON soggetto alla sospensione feriale,** le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della Procedura Esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'Aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione, adempimenti esclusivamente a cura e spese direttamente a carico dell'Aggiudicatario.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel Decreto di Trasferimento il 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 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.

E. Qualora l'Aggiudicatario sia un **soggetto giuridico con sede legale fuori dal territorio dello Stato, non avente sede legale in Italia, e privo del codice fiscale e/o Partita Iva italiana,** all'atto del deposito del saldo prezzo, degli oneri tributari ed accessori e spese dovrà altresì depositare idonea documentazione attestante l'avvenuta attribuzione di codice fiscale e/o Partita Iva italiana.

SPESE VIVE

L'Aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti, visure di aggiornamento, eventuali richieste di certificati etc.) versando il relativo importo direttamente al Professionista Delegato come da sua richiesta entro il termine per il versamento del residuo prezzo. **NON soggetto alla sospensione feriale**

COMPENSI del DELEGATO

L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento dei compensi a favore del Professionista Delegato per le attività svolte relative al compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del Decreto di trasferimento nonché cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche entro il termine per il versamento del residuo prezzo. **NON soggetto alla sospensione feriale,**
Il compenso è attualmente determinato in base al Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015 n. 227 nonché della Circolare 05/05/2018 del GE del Tribunale di Viterbo, nella seguente misura:

A. procedure con un solo lotto posto in vendita:

1.prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 100.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
2.prezzo di aggiudicazione da euro 100.00,00 ad euro 500.000,00: euro 750,00 oltre accessori;
3.prezzo di aggiudicazione superiore ad euro 500.000,00: euro 1.000,00 oltre accessori;

B. **procedure con molteplici lotti posti in vendita:**

4.prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 50.000,00: euro 400,00 oltre accessori;
5.prezzo di aggiudicazione da euro 50.000,00 ad euro 100.000,00: euro 450,00 oltre accessori;
6.prezzo di aggiudicazione da euro 100.00,00 ad euro 250.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
7.prezzo di aggiudicazione da euro 250.000,00 ad euro 500.000,00: euro 600,00 oltre accessori;
8.prezzo di aggiudicazione superiore ad euro 500.000,00: euro 750,00 oltre accessori

Nota Bene

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri accessori, tributari , spese vive e compenso del Delegato) entro 90 giorni dall'Aggiudicazione o del termine indicato nell'offerta, **NON soggetti alla sospensione feriale**, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'Aggiudicazione, disponendo che le somme versate dall'Aggiudicatario siano acquisite dalla procedura esecutiva;
Per ogni versamento successivo e diverso dal versamento della cauzione, **non potrà essere utilizzato il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione** ma andrà utilizzato il conto corrente le cui coordinate bancarie verranno comunicate all'Aggiudicatario, successivamente all'Aggiudicazione.

Prescrizioni ulteriori

1) In caso di Aggiudicazione a seguito di gara tra gli Offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese **NON soggetto alla sospensione feriale,**sarà comunque quello indicato nell'Offerta dall'Aggiudicatario.
   Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo

prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3) 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, ovvero trasmettendogli via P.E.C. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
4) 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.

Avvertenze specifiche

a. La Vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
b. La Vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e. Qualora il compendio oggetto di Procedura appartenga a Soggetto in regime IVA **l'Aggiudicatario dovrà corrispondere e versare nei termini indicati l'imposta IVA, se dovuta, secondo i requisiti di legge.**
f. Nei casi previsti, ove l'immobile sia occupato dall'Esecutato o da Terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura e spese **della procedura dal Custode, dietro espressa richiesta dell'Aggiudicatario** da rendersi già nella Domanda di Partecipazione, ma comunque entro **e non oltre il deposito del saldo prezzo ed oneri accessori .**
   In mancanza di espressa dichiarazione entro tale termine o dispensa, **la procedura di rilascio dovrà essere intrapresa a cura e spese a carico dell'Aggiudicatario**
g. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'Ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del Tribunale di Viterbo (www.tribunale.viterbo.giustizia.it) e dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;
h. La partecipazione alla Vendita giudiziaria non esonera l'Offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

i. Al momento dell'Offerta, l'Offerente deve dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;

h Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite (ove delegate) dal Professionista Delegato presso l'Aula Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti all'uopo predisposta in Tribunale.

Maggiori informazioni presso il Custode Delegato referente di codesta Procedura Esecutiva, nonché sui siti internet del Tribunale di Viterbo (www.tribunale.viterbo.giustizia.it), del Gestore nominato per la Vendita Telematica e di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo che attualmente sono www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e nell'apposita area del PVP Portale delle Vendite Pubbliche, nonchè sui Social Network curati da Astalegale.net ove sono disponibili per la consultazione l'elaborato peritale, l'Ordinanza di Delega e l'Avviso di Vendita, documenti che comunque possono essere consultati presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo.

Viterbo, lì 15 Ottobre 2026

Il Custode Delegato
Avv. Giuseppe Mariottini

