

N. 8 manifesti in **01100 Viterbo** e **01017 Tuscania** almeno 45 giorni prima della vendita; Pubblicazione tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. dell’annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. pubblicazione sul Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo (attualmente [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) nonché sui siti internet del Tribunale di Viterbo ([www.tribunale.viterbo.giustizia.it](http://www.tribunale.viterbo.giustizia.it)), del Gestore nominato per la vendita telematica, di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita; 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**  
**Esecuzione Immobiliare**  
**RGE 112/2022**

Creditore procedente: Kerma SPV srl

Giudice dell’Esecuzione: Dott. Federico Bonato

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net Spa ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net))

Portale del gestore per la vendita telematica: SpazioAste ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Stefania Bibiani, quale professionista delegato alla vendita telematica asincrona dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 24.09.2025 avvisa che **il giorno 21 GENNAIO 2026 agli orari come seguito indicati per ogni singolo lotto**, 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 dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1**  
**21 gennaio 2026 ore 10:20**

**Diritti di piena proprietà** per la quota di 1/3 ciascuno dei tre esecutati e così per la quota di intera proprietà di unità immobiliare, ad uso commerciale, a Tuscania in via Tarquinia n. 39 in zona prossima all’ingresso al centro storico, lungo la strada di grande transito, in area caratterizzata dalla presenza di residenze e locali commerciali. L’ingresso al locale avviene percorrendo un corridoio delimitato da una vetrina realizzata con infissi metallici; all’interno un tramezzo realizzato in continuità con la parete che divide il locale dalle scale dell’adiacente condominio suddivide l’ambiente in un locale principale, un ripostiglio e un servizio igienico, al quale si accede dal magazzino. Sulla parete sud è stata realizzata una fodera in cartongesso, probabilmente per limitare gli effetti dell’umidità di risalita. Negli altri locali infatti si notano i distacchi degli intonaci, con la presenza di muffa e rigonfiamenti, in corrispondenza del pavimento e a salire per circa 60 centimetri, fenomeno imputabile probabilmente al mancato isolamento del solaio di calpestio e peggiorato dalla scarsa areazione della stanza. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica 20 cm. x 20 cm., le pavimentazioni sono in laminato plastico tipo parquet nel locale principale, in gres nel ripostiglio. Le altezze interne vanno da 4,15 cm. del ripostiglio a 2,70 cm. nel locale principale, dove però è stata realizzata una controsoffittatura anche per alloggiare i faretti per l’illuminazione. Complessivamente l’unità ha una superficie utile pari a circa 90,00 mq., mentre la superficie commerciale è di circa 102,00 mq.. L’immobile è censito presso l’Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, **Catasto Fabbricati, al Foglio 37 del comune di Tuscania p.lla 702 sub. 2 p. T cat. C/1 cl. 4 cons. 89 mq. rendita € 1.185,89.** L’immobile, secondo le informazioni reperite durante il sopralluogo, non fa parte di un condominio. L’unità immobiliare confina con la via Tarquinia, il vano scale condominiale, l’unità distinta al foglio 37 p.lla 702 sub.1. Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente con quanto riportato nella planimetria catastale, poiché all’interno del bagno è stato realizzato un antibagno e la vetrina del negozio occupa attualmente una parte della superficie commerciale.

Effettuato l’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, è stato possibile reperire per gli immobili in oggetto solo alcuni titoli edilizi, poiché altri non sono stati rintracciati

nella posizione d'archivio assegnata. In data 03/09/1968 il commissario prefettizio del Comune di Tuscania rilasciava al precedente proprietario, il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili relativi alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Tarquinia (prat. 2262/1968). Il fabbricato comprendeva abitazioni e magazzini al piano terreno. I lavori risultavano ultimati il 17/06/1972 e il Comune di Tuscania, in data 6 Novembre 1972, rilasciava il certificato di agibilità. Poiché l'immobile staggito costituisce uno di questi magazzini rappresentati nel progetto originale, si ritiene che alcuni dei titoli edili che il comune di Tuscania non ha rintracciato riguardino proprio il cambio di destinazione d'uso e forse anche la diversa disposizione interna dell'unità immobiliare (da magazzino a commerciale). Poiché in tempi abbastanza recenti il comune di Tuscania ha rilasciato la licenza per svolgervi attività commerciale, si presume che il locale stesso debba avere idonea destinazione d'uso, appunto commerciale. Si stima comunque **in via precauzionale** pari euro 2.000,00 l'eventuale costo di una c.i.l.a. in sanatoria per sistemare la diversa distribuzione interna del bagno e la vetrina d'ingresso, difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale agli atti. Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. L'ultimo certificato di agibilità reperito è stato rilasciato dal Comune di Tuscania in data 6 Novembre 1972.

**PREZZO BASE:** **€ 100.000,00 (centomila/00)**

**Offerta minima(75%prezzo base)** **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

**Offerte in aumento:** **€ 4.000,00 (quattromila/00)**

Stato occupativo: immobile libero – Regime fiscale: Trasferimento fuori campo IVA e soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale salva diversa e definitiva determinazione Agenzia delle Entrate.

**CUSTODE DELEGATO e REFERENTE:** Avv. Stefania Bibiani con studio in Viterbo, Via Augusto Gargana n. 40 Tel. 0761/958726 fax 0761 959163 - e-mail: [stefaniabibiani@gmail.com](mailto:stefaniabibiani@gmail.com).

## **LOTTO 2**

**21 gennaio 2026 ore 10:40**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su beni ubicati in loc.tà "Poggio Primavera", a circa 10,00 Km. dal centro di Tuscania; l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale n. 3. Gli immobili staggiti sono costituiti da un capannone con l'area di pertinenza (l'ente urbano) e da terreni limitrofi. Il capannone, i cui lavori di costruzione sono iniziati nel 2003, è realizzato con pannelli prefabbricati in cemento e copertura in lastre di fibrocemento a due falde, sostenuta da capriate metalliche; la costruzione è utilizzata come stalla per gli ovini, con all'interno un macchinario per la mungitura degli stessi. La pavimentazione è essenzialmente in terra battuta, ricoperta da paglia, mentre nella zona destinata alla mungitura è presente un battuto di cemento. Gli infissi sono metallici. Complessivamente questo manufatto principale ha una superficie utile di circa 412,00 mq. In adiacenza alla costruzione sono stati realizzati un prefabbricato metallico, un'altra costruzione in tufo dove è ubicato il servizio igienico e un'ulteriore baracca di lamiera con pavimentazione in battuto di cemento. Lo stato di manutenzione è discreto. I terreni sono tendenzialmente pianeggianti, con leggera pendenza in direzione Nord. Al momento del sopralluogo erano inculti, destinati al pascolo. Sui terreni sono presenti strutture amovibili e baracche in lamiera, utilizzati per lo stoccaggio del fieno. Su una parte della p.la 39 è piantato un uliveto (circa 55 piante), con irrigazione a goccia. Nel terreno risulta la presenza di un pozzo a uso irriguo e sanitario. Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, al **Catasto fabbricati al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 41 p. T cat. D/1** rendita € 1.394,00- **Catasto terreni al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 41 qualità Ente Urbano** superficie 5000 mq.- al **Catasto terreni al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 40** qualità Seminativo classe 3 superficie 145000 mq reddito dominicale € 973,52 reddito agrario € 374,43 – **al Catasto Terreni al Foglio 132 del comune di Tuscania p.la 39** -porzione AA qualità Seminativo classe 3 superficie 9399 mq reddito dominicale € 63,10 reddito agrario € 24,27 - porzione AB qualità Uliveto classe 2 superficie 601 mq reddito dominicale € 2,33 reddito agrario € 0,93. I beni confinano con la Strada Provinciale n. 3, con la p.la 52 e con la p.la 49 del foglio 132. Riguardo al capannone la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sul lato Ovest sono stati posti in opera dei manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio. In data 28/06/2003 il Comune di Tuscania il Permesso di costruire n. 60/2003 per la costruzione di un capannone agricolo in loc.tà "Poggio Primavera" (o Quartaccio), destinato ad allevamento e

mungitura ovini, sala refrigerazione e stoccaggio del latte, spogliatoio, bagno e antibagno. L'immobile veniva realizzato e successivamente il Comune di Tuscania rilasciava il permesso di costruire p.llo 12520 del 27/10/2008 per l'ampliamento del capannone stesso. L'inizio dei lavori per la realizzazione dell'ampliamento veniva dato il 27/10/2009, ma, secondo quanto rilevato durante il sopralluogo, tale ampliamento, così come descritto e graficizzato nel permesso di costruire suddetto, non è stato mai realizzato. Il capannone attualmente risulta corrispondente, in linea di massima, a quello assentito con il P.D.C. n. 60/2003, ma sul lato Ovest, come descritto precedentemente, sono state addossate due strutture: un prefabbricato metallico e una costruzione precaria in lamiera, che non risultano incluse nel P.D.C. 60/2003. Si ritiene pertanto che sia più conveniente rimuovere tali costruzioni realizzate senza titolo, sia per la difficoltà a sanarle (dal punto di vista edilizio la sanatoria sarebbe possibile, trattandosi di zona agricola, solo da un imprenditore agricolo, previo rilascio del N.O. Paesaggistico), sia per l'anti-economicità di una sanatoria stessa, qualora la stessa fosse ammissibile. Sono inoltre presenti, sui terreni staggiti, alcune baracche e strutture precarie in lamiera e profilati metallici, che, per gli stessi motivi sopra rappresentati andranno rimossi. Si stima pari ad € 3.000,00, in via precauzionale, la rimozione e/o demolizione dei suddetti manufatti e il trasporto a discarica dei rifiuti e gli oneri di discarica. Tale costo viene detratto dal valore di stima. Risulta una servitù a favore dell'ENEL (servitù di elettrodotto) gravante la originaria particella n.35 del foglio 132 costituita in data 23/06/1987. Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Si evidenzia che con atto pubblico è stata asservita l'intera superficie del terreno alla costruzione del capannone agricolo ad uso ovile. Il capannone agricolo e i terreni circostanti sono utilizzati dal debitore per lo svolgimento dell'attività di allevamento ovini da latte.

Per l'immobile in oggetto non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

**PREZZO BASE: € 356.900,00 (trecentocinquantaseimilaneovecento/00)**

**Offerta minima: € 267.675,00 (duecentosessantasettemilaseicentosettantacinque/00)**  
(75%prezzo base)

**Offerte in aumento: € 5.000,00 (cinquemila/00)**

Stato occupativo: occupato dal debitore con autorizzazione del GE sino all'aggiudicazione – Regime fiscale: Trasferimento fuori campo IVA e soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale salva diversa e definitiva determinazione Agenzia delle Entrate.

**CUSTODE DELEGATO e REFERENTE:** Avv. Stefania Bibiani con studio in Viterbo, Via Augusto Gargana n. 40 Tel. 0761/958726 fax 0761 959163 - e-mail: [stefaniabibiani@gmail.com](mailto:stefaniabibiani@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 il loro esame e per la vendita, AD ECCEZIONE DEL SABATO E DEI FESTIVI, e quindi entro le ore 13:00 del giorno 20.01.2026.**

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale accessibile dal portale del gestore telematico esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 formulate a mezzo **telefax al recapito dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Viterbo che è 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 (*Regolamento recante le regole tecnico ed operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche nei casi previsto dal cpc, ai sensi dell'art. 161ter delle disposizioni per l'attuazione del cpc*) 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, 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 del 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; 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); l'importo versato a titolo di cauzione, con 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<sup>^</sup> ed il 16<sup>^</sup> carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- e ) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) 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'eventuale 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, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- I. ricevuta di bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decritta);
- II. 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.
- III. procura per atto pubblico, o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

IVa) qualora l'offerente sia una persona fisica:

- i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente; e
- ii. una fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente;
- iii. 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;

IVb) qualora l'offerente sia una persona fisica minorenne:

- i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenne;
- ii. fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenne;
- iii. fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale; e
- iv. copia conforme del provvedimento del Giudice Tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;

IVc) qualora l'offerente sia 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 [http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco\\_Paesi.htm](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm);

IVd) qualora l'offerente sia persona fisica straniera "regolarmente soggiornante" sul territorio dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;

IVe) qualora l'offerente sia persona fisica cittadino comunitario o EFTA dovrà produrre la documentazione legittimante l'acquisto;

IVf) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel Registro Imprese:

- i. 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; e
- ii. copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;

IVg) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel Registro Imprese:

- i. copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
- ii. copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;

IVh) qualora l'offerente sia 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:

- i. 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

- ii. 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.

iii. 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 Credito Cooperativo 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) e 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, a pena di inefficacia della offerta, dovrà essere risultare già accreditata sul conto corrente dedicato entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause e dovrà essere di importo pari almeno al 15% del prezzo offerto.

*Le offerte non conformi a legge e quanto disposto nel presente avviso redatto in conformità all'ordinanza di vendita delegata, verranno dichiarate inefficaci o inammissibili da parte del professionista delegato, giusta disposizione del Giudice dell'esecuzione.*

#### 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 Professionista delegato referente della procedura fissa:

**al giorno 21 gennaio 2026 alle ore 10:20 per il lotto 1;**

**al giorno 21 gennaio 2026 alle ore 10:40 per il lotto 2;**

presso la Sala ASTE TELEMATICHE all'interno del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n. 41, esclusivamente in via telematica, il compimento delle operazioni di vendita per la deliberazione sull'unica offerta pervenuta ovvero, nel caso della gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, con deliberazione entro la giornata del giovedì successivo, prorogata al primo giorno non festivo se cadente in giorno festivo.

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 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 parteciperanno telematicamente attraverso la connessione, **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 non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al 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 sia 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'acquisto 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 disciplinata.

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che 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 ma comunque 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 ha proposto istanza di assegnazione del lotto, il lotto è assegnato al creditore istante necessariamente al prezzo almeno pari a quello base;
- se nessun creditore ha 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 sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ALTRI 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.

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 emettere 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 ricorrono 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, 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. 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'attribuzione di codice fiscale e/o Partita Iva italiana.

#### **SPESE VIVE**

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bollì, copie autentiche, diritti, visure di aggiornamento, eventuali richieste di certificati etc.) versando il relativo importo direttamente al professionista delegato come da sua richiesta.

#### **COMPENSI PER IL COMPIMENTO DELLE FORMALITÀ**

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. Gli onorari sono attualmente determinati 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

#### 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 a 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 dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del Custode con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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](http://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. maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse;

ed inoltre che:

- gli oneri tributari nonché la quota parte di compenso e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal professionista e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- 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; 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](http://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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e nell'apposita area del PVP Portale delle Vendite Pubbliche 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, 21.11.2025

Il Custode Delegato  
Avv. Stefania Bibiani

