

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

Affissione di n. 8 manifesti in Viterbo (01100) almeno 45 giorni prima della vendita;

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.astegiudiziarie.it)

sul sito Internet di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it,

almeno 45 giorni prima e fino al giorno 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 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 133/2021

Creditore procedente: oggi **BUONCONSIGLIO 4 Srl**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Federico Bonato**

Delegato alla Vendita: **Avv.to Maria Giacinta Amodio**

Gestore della vendita telematica: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.** (www.astegiudiziarie.it)

Portale del gestore per la vendita telematica: **Aste telematiche** (www.astetelematiche.it)

AVVISO di VENDITA TELEMATICA ASINCRONA **SENZA INCANTO del 02 LUGLIO 2025** **LOTTO UNO ore 11.20**

Il sottoscritto avv.to Maria Giacinta AMODIO Professionista Delegato alla Vendita Telematica Asincrona dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 13 GIUGNO 2024, avvisa che **il giorno 02 LUGLIO 2025 alle ore 11.20**, 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 UNO

DIRITTO: **Piena proprietà**

IMMOBILE: **VITERBO Via Monfalcone nc. 10/a**

DESCRIZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edificio a struttura unica di “tipologia di villa residenziale”, all'interno della quale si trovano tre unità abitative (appartamenti) autonome residenziali, un magazzino, e una autorimessa.

L'intero edificio, contornato da un giardino molto ben curato è completamente delimitato da cancellate e muri con ringhiere e un piccolo cancello, che permette il passaggio con la proprietà al foglio 169 mappale 144, di tale circostanza non è stata rilevata alcuna servitù di passo, a favore e/o contro i beni del compendio pignorato, indicata in atti e/o trascritta presso gli uffici preposti.

Il complesso immobiliare è stato edificato, così come oggi lo valutiamo, sulla particella di terreno distinta al foglio 169 del Comune di Viterbo, al n. 338; già 250, 341, 340, 249, 297, 295, 343, 339, 294, 41 e 144 che a loro volta derivano dalle particelle di maggior consistenza numero 41 e 43.

Descrizione appartamento foglio 169 particella 338 subalterno 3:

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo di circa 258 mq abitativi (circa 175 al p.t. e circa 83 al p. 1°), circa 18 mq di portico e circa 77 mq di terrazzo al piano 1°. L'accesso all'appartamento avviene da un portone d'ingresso posto sull'androne dello stabile. L'unità immobiliare è distribuita in modo funzionale alle esigenze abitative con una zona giorno, con una camera da letto, al piano terra e la zona notte al piano primo, i piani collegati da una scala interna comoda nell'utilizzo. L'unità è fornita di numero 5 bagni e ha delle ottime rifiniture (pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiatura) mantenute in maniera eccellente. Pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro camera con oscuranti a scomparsa, infissi interni in legno di ottima consistenza, tinteggiatura interna normale del tipo civile. L'unità è fornita di: termo autonomo a metano, a norma con le normative dell'epoca d'installazione; impianto elettrico a norma con le normative dell'epoca di costruzione.

Descrizione appartamento foglio 169 particella 338 subalterno 4:

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di circa 92 mq abitativi, circa 40 mq di portico posto sulla zona ovest del fabbricato. Distribuita in modo funzionale alle esigenze abitative con due camere da letto, due bagni, un soggiorno e una cucina. Il porticato/terrazzo ha accesso dalla camera principale. Buone le rifiniture (pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiatura) mantenute in ottimo stato. Pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro camera con oscuranti a scomparsa, infissi interni in legno di ottima consistenza, tinteggiatura interna normale del tipo civile. L'unità è fornita di: termo autonomo a metano, a norma con le normative dell'epoca d'installazione; impianto elettrico a norma con le normative dell'epoca di costruzione.

Descrizione appartamento foglio 169 particella 338 subalterno 5:

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di circa 92 mq abitativi, circa 7 mq di balcone posto sulla zona ovest del fabbricato e un ripostigli con accesso dal balcone di circa 2 mq. Distribuita in modo funzionale alle esigenze abitative con due camere da letto, due bagni, un soggiorno e una cucina. Buone le rifiniture (pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiatura) mantenute in ottimo stato. Pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro camera con oscuranti a scomparsa, infissi interni in legno di ottima consistenza, tinteggiatura interna normale del tipo civile. L'unità è fornita di: termo autonomo a metano, a norma con le normative dell'epoca d'installazione; impianto elettrico a norma con le normative dell'epoca di costruzione.

Descrizione magazzino foglio 169 particella 338 subalterno 6:

Trattasi di un magazzino posto al piano primo sotto strada di circa 192 mq destinati a taverna ed aree ricreative. Il tutto ben delimitato da tramezzature interne con ripostigli a servizio e un bagno con doccia. Il locale è provvisto di un cammino. L'accesso è previsto dalla scala comune interna al fabbricato (sub. 2) e dall'esterno tramite una scala scoperta in muratura posta sul giardino. Normali le rifiniture mantenute in buono stato, pavimentazione in gres porcellanato, infissi in legno con vetro camera senza affaccio posizionati a quota alta nelle varie stanze del locale. Il locale attualmente è destinato a taverna con cucinotto e magazzino, zona fitness con spogliatoio e bagno dedicato. L'unità è fornita di: termo a metano condiviso con l'unità abitativa al sub. n. 3 del foglio 169 p.lla 338, a norma con le normative dell'epoca d'installazione; impianto elettrico a norma con le normative dell'epoca di costruzione.

Descrizione autorimessa foglio 169 particella 338 subalterno 7:

Trattasi di una autorimessa posta al piano primo sotto strada di circa 105 mq (compresa l'area dell'intercapedine aperta e unita all'autorimessa) destinati a garage. L'accesso è previsto dalla scala comune interna al fabbricato (sub. 2) e dall'esterno (giardino sub. 1) tramite una rampa scoperta in muratura posta sul giardino in zona ingresso fabbricato (zona est). Normali le rifiniture mantenute in buono stato. Porta basculante elettrica per l'accesso delle autovetture. L'unità è fornita di: energia elettrica con impianto a norma con le normative dell'epoca di costruzione.

DATI CATASTALI:

in Viterbo Via Monfalcone nc. 10/a

Abitazione in Villino al c.f. al **foglio 169 particella 338 subalterno 3** categoria A/7 di classe 2^a consistenza vani 14,5 superficie catastale mq. 306 rendita catastale € 2.358,92 ;

Abitazione in Villino al c.f. al **foglio 169 particella 338 subalterno 4** categoria A/7 di classe 1^a consistenza vani 5 superficie catastale mq. 114 rendita catastale € 684,31;

Abitazione in Villino al c.f. al **foglio 169 particella 338 subalterno 5** categoria A/7 di classe 1^a consistenza vani 5,5 superficie catastale mq. 110 rendita catastale € 752,74 ;

Magazzino al c.f. al **foglio 169 particella 338 subalterno 6** categoria C/2 di classe 5^a consistenza mq. 159 rendita catastale € 583,03;

Autorimessa al c.f. al **foglio 169 particella 338 subalterno 7** categoria C/6 di classe 4^a consistenza mq. 97 rendita catastale € 355,68

Ente Urbano al c.t. **foglio 169 particella 338** consistenza mq. 1509 -

Bene Comune non Censibile (Area Giardino) al c.f. **foglio 169 particella 338 subalterno 1**

Bene Comune non Censibile (Androne/Vano Scala) al c.f. **foglio 169 particella 338 subalterno 2.**

ACCESSO

Al fabbricato si accede da un'area privata di 290 mq., tale area non è interessata dal pignoramento, su quest'area si affacciano anche altri immobili a carattere privato. L'area, è annotata urbanisticamente come immobile unito alle strade pubbliche e confina con la pubblica via.

SERVIZI COMUNI all'INTERO EDIFICIO

Impianto fotovoltaico da 4,5 kw per energia elettrica uso giardino; pozzo, posto sul retro del giardino, per approvvigionamento acqua ad uso irrigazione.

CONFINI DEL COMPENDIO PIGNORATO:

l'immobile confina con le particelle nn. 144, 185, 42, 127, 128, 160 del foglio 169 salvo altri.

TITOLI EDILIZI

Licenza Edilizia n. 502/68 rilasciata il 31/08/1968 – Licenza Edilizia n. 508/68/A rilasciata il 22/02/1972 – Concessione edilizia n. 19355/239 del 07/07/1983 pratica edilizia n. 472/81; Concessione edilizia n. 3127 del 11/11/1991 pratica edilizia n. 51/90; Condono Edilizio n.714 del 04/08/1993 concessione in sanatoria 1442/714/93; Permesso di costruire n. 292/05 del 14/12/2005 pratica edilizia 182/04; Permesso di costruire n. 36/10 del 10/03/2010 pratica edilizia 24/09.

DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE

Le difformità riscontrate tra le autorizzazioni e lo stato dei luoghi per gli immobili in via Monfalcone sono specificatamente di carattere interno per spostamenti/demolizioni/modifiche di pareti interne alle unità immobiliari oltre alla realizzazione di una tettoia ad uso copertura autovetture nell'area a giardino comune a tutti i subalterni.

Tali difformità potranno essere sanate con opere di ripristino dei luoghi (per tettoia in legno) e con una pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne (modifiche pareti interne). Le spese per le pratiche di ripristino, urbanistiche e catastali ai fini della conformità dell'unità abitativa sono state calcolate in € 20.000,00 e conguagliate nel prezzo di vendita del lotto. Le spese con intervento

edilizio per il ripristino del muro d'intercapedine nel locale garage sono state calcolate in € 7.500,00 giustamente conguagliate nel prezzo di vendita del lotto.
Non risulta ancora essere rilasciato Certificato di Agibilità.

CONTRATTO di LOCAZIONE IN ESSERE

Non vi sono Contratti di Locazione, ma 2 appartamenti sono occupati senza Titolo dai Familiari degli Esecutati

ONERI CONDOMINIALI

Non esiste attualmente un Condominio che dovrà essere costituito successivamente all'Aggiudicazione, pertanto non sono presenti divisioni millesimali

VINCOLI

Relativamente alla pratica edilizia 182/04, la conseguente concessione edilizia è subordinata all'asservimento dell'area di mq. 2883 catastali, al servizio del fabbricato; all'invariabilità della destinazione d'uso dei locali; al non tamponamento dei portici. Inoltre relativamente alla pratica edilizia n. 24/09 sono vincolate le destinazioni d'uso dei locali come al relativo progetto e al non tamponamento dei portici, verande e balconi.

L'immobile nel suo complesso non è gravato da livello, censo e/o uso civico.

STATO di OCCUPAZIONE

Il compendio è occupato in parte dagli 'Esecutati, ed in parte dai Familiari degli Esecutati

DECURTAZIONI sul PREZZO di STIMA

Dal valore stimato dell'intero compendio, pari ad € 926.360,00, vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistico catastale pari a € 20.000,00 e quelli dovuti per l'intervento edilizio a ripristino del muro d'intercapedine pari a € 7.500,00, per un valore finale del lotto di € 898.860,00 arrotondato alla cifra tonda di € 900.000,00

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni EURO 675.000,00

Offerta minima di partecipazione EURO 506.250,00

Offerte minime in aumento EURO 5.000,00

CUSTODE DELEGATO

Avv.to **MARIA GIACINTA AMODIO** con studio in Viterbo, Via dei MILLE n 80 Tel.0761/223707
e-mail: mgamodio@virgilio.it

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 01 LUGLIO 2025.**

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@giustiziacerit.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

Ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, l'Offerta deve contenere gli ulteriori dati che si indicano di seguito.

Si precisa che le ulteriori informazioni richieste, qualora non previste dal Modello Ministeriale dovranno essere indicate in documento separato da allegare, firmato dall'Offerente come tutti gli altri, all'Offerta telematica a pena di inammissibilità.

- 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 simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6^a ed il 16^a 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni, dell'Offerente o del suo Procuratore legale (Avvocato) che ha effettuato il deposito.
- i) **la normativa fiscale da applicare** (eventuali agevolazioni fiscali cui può aver diritto quali, ad esempio, acquisto prima casa o applicazione del meccanismo di calcolo basato sul "prezzo valore")
- l) **l'indicazione di voler procedere alla liberazione dell'immobile in modo autonomo con procedura ed oneri a proprio carico o avvalendosi del Custode Giudiziario con procedura ed oneri a carico della Procedura Esecutiva**

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 entro le ore 23.59 del giorno precedente l'Udienza di Vendita Telematica.**
Si avverte che il rischio del mancato accredito della provvista entro tale termine resterà a carico dell'Offerente, quali che siano le cause del mancato accredito e/o registrazione dello stesso, con conseguente esclusione dalla partecipazione alla Vendita
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 minorenn**e devono essere allegati :

una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenn

una fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenn

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 http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm

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 CCRTT2TVIT, 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 indicazione di altri e
diversi elementi

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 02 LUGLIO 2025 alle ore 11.20 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 deliberazione 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

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 versata), l'importo relativo alle spese per Oneri Tributari, l'importo delle spese vive e del compenso del Delegato, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 90 (novanta), NON soggetto alla sospensione feriale, dalla data di Aggiudicazione, ovvero entro il minor termine NON soggetto alla sospensione feriale, indicato nell'offerta di acquisto, mediante bonifico bancario da**

effettuare sul c/c della presente procedura esecutiva il cui IBAN verrà successivamente comunicato dal Delegato all'Aggiudicatario.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, e comunque entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo, NON soggetto alla sospensione feriale, l'Aggiudicatario dovrà depositare idonea documentazione attestante i versamenti effettuati presso la stanza messa a disposizione dei Professionisti Delegati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino 41 o inviare gli stessi alla Cu.De.Vit. (pec: cudev.it@legalmail.it) con invio degli stessi anche al Delegato, Avv.to Amodio presso il seguente indirizzo mail: mgamodio@virgilio.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.

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.

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.

ONERI TRIBUTARI

L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (ad esempio :Registro o IVA, imposta ipocatastale...) conseguenti all'acquisto del bene, nella misura prevista per Legge.

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

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:

Procedure con molteplici lotti posti in vendita:

1. prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 50.000,00: euro 400,00 oltre accessori ;
2. prezzo di aggiudicazione da euro 50.000,00 ad euro 100.000,00: euro 450,00 oltre accessori;
3. prezzo di aggiudicazione da euro 100.000,00 ad euro 250.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
4. prezzo di aggiudicazione superiore ad euro 250.000,00: euro 1.000,00 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, nonché 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, li 09 APRILE 2025

Il Custode Delegato
Avv. Maria Giacinta Amodio