

Rif. Ordinanza di vendita telematica asincrona Rev. 01/2024 CARTABIA

Adempimenti da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine della presentazione delle offerte

**Affissione** di n. 8 manifesti in Viterbo (01100) e n 8 manifesti in Ronciglione (01037) almeno 45 giorni prima della vendita;

**Pubblicazione dell'Avviso di Vendita sui siti Internet :**

Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo (attualmente [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)),

sito Internet del Tribunale di Viterbo ([www.tribunale.viterbo.giustizia.it](http://www.tribunale.viterbo.giustizia.it)),

sito Internet del Gestore nominato per la vendita telematica, ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it))

sul sito Internet di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://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 con l'inserimento dell'annuncio nella " *vetrina immobiliare permanente* " ed usufruendo del servizio di " *Landing page* " e di " *Landing pag Agente AI M.ia* " tutti forniti dalla stessa Astalegale.net

**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 27/2024

Creditore procedente: oggi **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa**

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](http://www.astegiudiziarie.it))

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

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO del 22 LUGLIO 2026 ore 10.20

Il sottoscritto avv.to Maria Giacinta AMODIO Professionista Delegato alla Vendita Telematica Asincrona dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 25 MARZO 2026, avvisa che **il giorno 22 LUGLIO 2026 alle ore 10.20 per il Lotto Unico** 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

1

**DIRITTO:** Piena proprietà per quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno degli Esecutati  
**IMMOBILE:** RONCIGLIONE

**VIA dei PARTIGIANI Snc Edificio A Interno 4 Piano T 1-2**

### DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo con accesso esclusivo da area a verde di proprietà esclusiva posta al piano terra, l'accesso all'immobile avviene tramite cancello pedonale situato in Via dei Partigiani ed un passo carrabile situato su Bene Comune Non Censibile, non di proprietà degli Esecutati, censito con le Particella 443 e 481 Sub 26, ( p.lle non indicate nell'Atto di Pignoramento, che non verranno menzionate nel successivo Decreto di Trasferimento) ma sul quale è esercitata, di fatto, una servitù di passaggio

### DATI CATASTALI

L'appartamento è censito presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, Catasto Fabbricati del **Comune di Ronciglione al Foglio 24 Part. 1413 Sub 13** Cat A/4 vani 4,5 Classe , Rendita € 581,08 ed è graffato al terreno posto al piano terra e sul quale è edificato Fg 24 Part. 1413 Ente Urbano

### CONFINI

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare confina con Via dei Partigiani, Bene Comune Non Censibile distinto con le Particelle 443 e 481 Sub 26 Fg 24 e Particelle 443 Sub 9 e 12 Fg 24.

### ACCESSO

Gli accessi sono due: accesso pedonale su strada pubblica e accesso carrabile esercitato in forza di servitù di fatto su area non di proprietà e non pignorata, come sopra indicato.

### TITOLI ABILITATIVI

Concessione Edilizia numero 33 del 28.08.2003 e Concessione Edilizia numero 04 del 19.05.2004 in variante alla numero 33 del 28.08.2023.

### DIFFORMITA' SANABILI

Aumento volumetrico e diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento planimetrico catastale, con costi, presumibilmente di circa 4'000.00€ (Quattromilaeuro/00) , già detratti dal Valore Finale di Stima.

### AGIBILITA'.

Non è stato possibile reperire presso gli Uffici Comunali il Certificato di agibilità e/o abitabilità dell'immobile. Pertanto allo stato gli stessi risultano mancanti

### N. B. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Si rimanda alla Perizia per ciò che riguarda la necessità di dover, eventualmente, considerare la necessità di provvedere alla presentazione della Dichiarazione di Successione e pagamento delle Imposte di Successione di uno degli Esecutati. I costi di tale regolarizzazione, qualora dovuti, sono pari a circa € 5.000,00 Tale costo non è detratto dal Valore di Stima e saranno a totale carico dell'Aggiudicatario

### VINCOLI

L'edificio che ospita l'unità immobiliari oggetto della presente perizia, con riferimento alla Piano Regolatore Generale del comune di Ronciglione è ubicato all'interno della Zona B

“Completamento” - sottozona B3 “parzialmente edificata”.

Il terreno non è da considerarsi sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004 (art. 142 c. 1 lett. h. del D.Lgs. 42/2004).

Non risulta gravato da usi civici

### SERVITU'

Servitù di passaggio esercitata, di fatto sulle Particelle 443 e 481 Sub 26 Fg 24, non di proprietà e non oggetto di pignoramento.

### STATO di MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres, e i serramenti esterni sono caratterizzati da finestre e persiane.

Al piano primo ove si accede tramite una scala posta al piano terra è presente un soggiorno cucina, una piccola stanza dedita a studio, un piccolo ripostiglio, una camera matrimoniale e un bagno munito di tutti i servizi igienico sanitari.

Internamente l'immobile risulta caratterizzato da finiture e presenta uno stato manutentivo ottimale. L'altezza interna è di 280 cm al piano primo mentre l'altezza al piano sottotetto è variabile in quanto il soffitto è a falda con pendenza costante.

### PROVENIENZA

Atto di Compravendita a Rogito Notaio D'Alessandro del 16/03/2005 Repertorio n. 446142, trascritto in data 06/04/2025 ai n 6348/4128.

Nell'Atto è indicato che l'accesso ai sub 7-9-11-13 viene effettuato in forza di servitù di passaggio da esercitarsi sulle Particelle 433 e Part 481 Sub 26

### VALORE DELL'IMMOBILE:

€122.850.00 euro, all'importo indicato devono essere detratti:

- il 10% in ragione della natura della vendita, pari ad € 12'285,00 euro
- i costi da sostenere per la Pratica edilizia in sanatoria, per un totale di 4'000.00 euro.

La stima del valore dell'immobile pignorato nel comune di Ronciglione, in Via dei Partigiani è quindi pari a € 106'565.00, è in cifra tonda pari a: 105'000.00 (euro Centocinquemilaeuro/00).

**N.B.** Le Imposte di successione e onorario professionale per la presentazione della mancante Dichiarazione di Successione di uno degli Esecutati, è stato stimato in circa 5'000.00 euro, e non sono state detratte dal valore di stima e, se dovute, saranno a carico dell'Aggiudicatario.

### OCCUPAZIONE

Occupato da uno degli Esecutati

**Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni      EURO 105.000,00**

**Offerta minima di partecipazione                      EURO 78.750,00**

**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, E QUINDI ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13.00 del giorno 21 LUGLIO 2026 .

**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 (salvo esenzione) 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](mailto: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, a pena di inammissibilità ED anche 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 firmato dall'Offerente 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

- g) specifica ed espresa 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.

#### DOCUMENTI da ALLEGARE all'OFFERTA

All'offerta debbono essere allegati, a pena di inammissibilità ED 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 o qualora l'offerente non sia in possesso del codice fiscale rilasciato dalle Autorità italiane, dovrà essere allegato il documento equipollente rilasciato dalle competenti Autorità straniere con l'indicazione dello Stato che ha rilasciato il documento
- 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 minorenni:

- i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenni;
- ii. fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenni;
- 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; ovvero copia della Delibera Assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla Vendita in luogo del Legale Rappresentante e originale della Procura speciale o copia autentica della Procura generale attestanti i poteri del Soggetto interno Delegato;
- 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**, **accesso 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 risultare già accreditata sul conto corrente dedicato **entro il 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.

Nel caso di **bonifico estero in modalità "OUR"** lo stesso andrà effettuato indicando la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto la Banca ricevente decurerà automaticamente le commissioni dall'importo versato. Si avverte che qualora la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto (almeno pari al 15% del prezzo offerto) l'Offerta verrà esclusa dalla partecipazione alla Vendita.

#### **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 22 LUGLIO 2026 alle ore 10.20** 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 successiva al termine della gara, 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 partecipano 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.

La Gara avrà durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica, qualora vengano effettuate Offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, 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 (dieci minuti).

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; L'Aggiudicazione avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata al primo giorno non festivo, se cadente di sabato o in giorno 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 somme a qualunque titolo versate dall'Aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e dei compensi al Delegato e quindi al pagamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario è altresì tenuto a trasmettere **al Delegato la dichiarazione "antiriciclaggio"** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. c.d., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007, il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Viterbo.

Le copie delle distinte dei bonifici effettuati per il versamento del saldo del prezzo, degli oneri di registrazione ed accessori, delle spese vive, del compenso del Delegato e della dichiarazione "antiriciclaggio", 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 D), 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, 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, bolli, copie autentiche, diritti, visure di aggiornamento, eventuali richieste di certificati etc.) versando il relativo importo direttamente sul conto corrente a disposizione della Procedura le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato

#### **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 con versamento sul conto corrente a disposizione della Procedura le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato. 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 100.000,00 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;

#### **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.

5) **nella domanda e comunque entro il termine del deposito residuo prezzo, l'Offerente dovrà indicare 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")

6) **nella domanda e comunque entro il termine del deposito residuo prezzo, l'Offerente dovrà indicare se intende procedere alla liberazione dell'immobile in modo autonomo con procedura ed oneri a proprio carico o avvalendosi del Custode Giudiziario**

#### 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, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli non cancellabili indicate, ove esistenti, nella Perizia di Stima;
- 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 e tutti gli accertamenti Tecnici opportuni anche in relazione alla natura del bene oggetto di Procedura**, con riguardo al contenuto della Perizia di Stima, che è indicativo e non esaustivo;

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, li 28 MARZO 2026

Il Custode Delegato  
Avv.to Maria Giacinta Amodio