



TRIBUNALE DI VITERBO
VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del 26/2/15 innanzi al Giudice Chiara Serafini sono comparsi:
L'Avv. Leonardo Roberto per il creditore procedente il quale insiste per
la vendita dei lotti pignorati e altri preventi per il debitore l'Avv.
Bruno Barbisanella il quale impugna le quotazioni le quotazioni
per come redatte dal Ciu Moscatelli, ritenendole inferiori al valore
attuale del bene (di mercato). Sono altresì presenti il Ciu Moscatelli
Stefano, nonché il custode Andrea Usai

L'Avv. Leonardo per il procedente insiste nell'istanza
di vendita dei beni pignorati

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- riscontrata la completezza della documentazione depositata e verificato che sono stati
tempestivamente eseguiti gli incombeni di legge;
- rilevata l'opportunità di disporre comunque la vendita, riservandone l'effettuazione alla
produzione all'udienza di vendita da parte del custode della seguente documentazione:
- a) avvisi ex art. 599 c.p.c. a:
- b) l'avviso a:
- c) il titolo esecutivo in originale o copia autentica;
- d) la nota di trascrizione del pignoramento;

ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita al professionista delegato nominato come da
separato verbale;
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

DELEGA

il professionista Dott. ANDREA USAI (nominato come da separato verbale) allo svolgimento delle
operazioni di vendita ed al compimento delle attività indicate negli artt. 591 bis c.p.c. e 173 quater
disp.att. c.p.c.;

DISPONE

che il compendio pignorato, descritto in foglio allegato al presente verbale, sia venduto, nello stato di
fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive
modificazioni ed integrazioni), presso il Tribunale di Viterbo, in numero 5 lotti al prezzo base, per il
primo tentativo di vendita, di:

€ 14.100,00	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n. 1
€ 283.200,00	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n. 2
€ 76.600,00	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n. 3
€ 8.800,00	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n. 4

**Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega**

€ 221.300,00	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n. 5
€ 1.300,00	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n. 6
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.

(eventuali altri lotti seguono come indicati in foglio allegato al presente verbale).

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate di vendita in mesi ventiquattro dalla data odierna, disponendo che il custode provveda ad eseguire almeno quattro coppie (senza incanto e con incanto) di tentativi di vendita.

Il prezzo base dei lotti per il secondo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il primo esperimento con un ribasso non oltre $\frac{1}{4}$; il prezzo base dei lotti per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il secondo esperimento ridotto di non oltre $\frac{1}{4}$; il medesimo ribasso sarà applicato per gli eventuali ulteriori tentativi di vendita. L'offerta in aumento minima in relazione ai successivi esperimenti di vendita sarà determinata dal professionista in misura non inferiore al 5% del prezzo base come sopra determinato e sarà indicato nel verbale delle operazioni di vendita.

FISSA

termine di giorni 120 dalla data del versamento del saldo del prezzo per il deposito del progetto di distribuzione;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate, nonché le modalità generali di vendita di cui all'allegato verbale (cfr. all. I)

Adempimenti ulteriori del custode

- oltre a quanto già indicato nelle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari, il custode dovrà specificare nella nuova ordinanza ed avviso di vendita che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso Paula CU.DE.VIT. n. 8 tris all'uopo predisposta in Tribunale;
- Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, cod. proc. civ.:

- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ., da versarsi con assegno circolare intestato allo stesso professionista nella misura indicata nell'avviso di vendita;
- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di aumento di quinto ed a tutti gli incumbenti successivi come sopra elencati;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, cod. proc. civ.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;

Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega

- a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 590 cod. proc. civ.;
- a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 cod. proc. civ., autorizzandosi il custode al prelievo del compenso dovuto per tale attività, pari ad euro 600,00 oltre accessori di legge e posto a carico dell'aggiudicatario;
 - al pagamento, presso la Banca di Viterbo in sede, mediante i modelli F23, delle imposte di registro nonché degli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, senza richiedere ulteriore autorizzazione al G.E. e depositando nel fascicolo d'ufficio la relativa distinta bancaria;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito libretto bancario intestato alla procedura;
- a fissare ulteriori vendite, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo, riducendo, il prezzo base nei limiti di un quarto per ciascun nuovo procedimento, provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate ed effettuando la pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 cod. proc. civ.;
- alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 bis n. 5 c.p.c. e previa acquisizione - dal creditore procedente e dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25 maggio 1999 n. 313;
- al deposito del progetto in cancelleria, chiedendo al G.E. la fissazione dell'udienza per la sua approvazione.

Si precisa ancora che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della dell'incanto

Il Giudice dell'Esecuzione

Rilevato quanto alla custodia che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza

Dispone

Inoltre che il custode, provveda a:

- 1) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato;
- 2) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;
- 3) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando

**Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega**

analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

DISPONE

che IL CUSTODE dia altresì comunicazione della presente ordinanza, alle eventuali parti non presenti, al debitore esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

DESCRIZIONE DEL BENE

(come da foglio allegato al presente verbale)

DISPONE

- con separato provvedimento in ordine alla liquidazione del C.T.U.;
- con separato provvedimento in ordine alla nomina del custode – professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.;

FISSA

- l'udienza del _____ ore _____ per il riconoscimento ex art. 499 commi 5 e 6 c.p.e. degli interventi non fondati su titolo esecutivo, con onere a _____ della notifica ai debitori del presente verbale (e, ove non già effettuata, del ricorso per intervento e dell'eventuale estratto autentico notarile) entro il _____;
- l'udienza del 23 03 17 per la verifica delle attività compiute, disponendo altresì che, in caso di aggiudicazione di tutti e/o di parte dei lotti, i creditori dovranno precisare i crediti entro il termine indicato dal delegato nel verbale delle operazioni di vendita e che il delegato dovrà depositare bozza del piano di entro il termine di cui all'art. 596 c.p.e.; in tal caso l'udienza sopra indicata deve intendersi fissata anche ex art. 596 c.p.c.; in caso di aggiudicazione di tutti i lotti nel primo esperimento di vendita le parti potranno chiedere al G.E. l'anticipazione di tale udienza ex art. 596 c.p.c., onerandosi della notifica a tutte le parti ed al delegato; a tale udienza il delegato dovrà depositare tutti i verbali degli esperimenti di vendita e la prova dell'avvenuta effettuazione della pubblicità straordinaria;

Viterbo,

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Chiara Serafini

(cfr. all. 1)

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede CU.DE.VIT. (stanza N. 8/Tris) c/o Tribunale di Viterbo entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'incaricato alla ricezione, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, unitamente a copia di un documento d'identità e copia del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nelle Registro delle Imprese, l'offerta dovrà contenere una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della Società.
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) l'aggiudicatario, su indicazione del custode delegato, da compiersi entro 30 gg. dall'aggiudicazione, è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (Imposta di registro o IVA) conseguenti all'acquisto del bene e il relativo importo dovrà essere versato, entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"**;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine di novanta giorni

Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega

dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI" ; le spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento) nella misura di euro 350,00 dovranno essere versate dall'aggiudicatario al custode-delegato entro 90 giorni dall'aggiudicazione;

gli onorari per il compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche nella misura di euro 600,00 oltre IVA e Cassa previdenziale dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI" ad ultimazione delle operazioni di trasferimento dell'immobile.

- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso la sede CU.DE.VIT. l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Custode Delegato può disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto;
- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate da CU.DE.VIT. mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI". Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà anche consegnare presso la sede CU.DE.VIT. l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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.

- B -

DISCIPLINA DELLA VENDITA CON INCANTO

(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la sede CU.DE.VIT. (stanza N. 8/Tris) c/o Tribunale di Viterbo, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI", di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nelle Registro delle Imprese, l'offerta dovrà contenere una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della Società.
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario, su indicazione del custode delegato, da compiersi entro 30 giorni dall'aggiudicazione, è tenuto al pagamento degli oneri tributari (Imposta di registro o IVA) conseguenti all'acquisto del bene e il relativo importo dovrà essere versato, entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale, intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI";
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto 5, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione (cento giorni dall'incanto) mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale, intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"
Le spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento) nella misura di euro 350,00 dovranno essere versate dall'aggiudicatario al custode-delegato entro 90 giorni dall'aggiudicazione;
gli onorari per il compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche nella misura di euro 600,00 oltre IVA e Cassa previdenziale dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo a mezzo assegno circolare oppure vaglia postale non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI" ad ultimazione delle operazioni di trasferimento dell'immobile.
- 5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede CU.DE.VIT. l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omissis di partecipare al medesimo.

Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega

personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;

- 8) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate da CU.DE.VIT. mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI". Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà anche consegnare presso la sede CU.DE.VIT. l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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.

- C -

DISCIPLINA DELL'AUMENTO DI QUINTO

(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) chiunque, ad esclusione dei soggetti indicati nell'art. 579 cod. proc. civ., può effettuare solo nel caso di vendita con incanto una offerta di acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;
- 2) le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso la sede CU.DE.VIT. Coop. a.r.l. (stanza N. 8/Tris) c/o Tribunale di Viterbo, entro le ore 12,00 del decimo giorno successivo alla data dell'incanto. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'incaricato alla ricezione, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della scadenza del termine per l'offerta; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- 3) l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, unitamente a copia di un documento d'identità e copia del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nelle Registro delle Imprese, l'offerta dovrà contenere una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della Società.
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a

**Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega**

- “TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI”** per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all’incanto (e quindi del 20% del prezzo base dell’asta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancata partecipazione alla gara di tutti gli offerenti in aumento;
- 5) scaduto il termine il Custode Delegato procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, indirà la gara, della quale darà pubblico avviso a norma dell’art. 570 cod. proc. civ. e comunicazione all’aggiudicatario, e fisserà il termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le modalità indicate al n. 2 ;
 - 6) le eventuali buste depositate dopo l’indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell’ora indicate nell’ordinanza di fissazione dell’incanto; qualora siano presenti per partecipare alla gara più offerenti, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; qualora sia presente il solo offerente in aumento (ovvero qualora l’aggiudicatario presente non effettui a sua volta una offerta in aumento) il bene sarà aggiudicato definitivamente all’offerente in aumento al prezzo indicato nell’offerta; qualora nessuno degli offerenti in aumento sia presente il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell’incanto ed il giudice pronuncerà a carico di coloro che hanno proposto l’offerta in aumento nel termine di cui all’art. 584 primo comma, la perdita della cauzione che verrà acquisita all’attivo della procedura ;
 - 7) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l’ipotesi di vendita con incanto;
 - 8) l’aggiudicatario, su indicazione del custode delegato, da compiersi entro 30gg. dall’aggiudicazione, è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (Imposta di registro o IVA) conseguenti all’acquisto del bene e il relativo importo dovrà essere versato, entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale, intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI”**;
 - 9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 10, l’**importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine di **novanta giorni** dall’aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale, intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI”** ed emesso su piazza del circondario del Tribunale di Viterbo. Le **spese vive di trasferimento** (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento) nella misura di **euro 350,00** dovranno essere versate dall’aggiudicatario al custode-delegato entro 90 giorni dall’aggiudicazione; **gli onorari per il compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche** nella misura di **euro 600,00 oltre IVA e Cassa previdenziale** dovranno essere versati dall’aggiudicatario entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI ”**;
 - 10) ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l’aggiudicatario dovrà versare direttamente all’Istituto mutuante, ai sensi dell’art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell’offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l’eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l’aggiudicatario dovrà depositare presso la sede **CU.DE.VIT.** l’originale della quietanza rilasciata dall’Istituto di credito;
 - 11) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell’offerta, l’aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l’incameramento della cauzione;
 - 12) se l’offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara;
 - 13) qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile

Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega

acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate da CU.DE.VIT. mediante consegna di un assegno circolare oppure vaglia postale non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/12 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI". Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà anche consegnare al custode-delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione sui quotidiani IL MESSAGGERO di Viterbo e IL CORRIERE di Viterbo nell'apposito spazio riservato al Tribunale, in un termine **non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
 - k. termine per la presentazione delle offerte;
 - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - m. orario di apertura delle buste;
 - n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Sito internet www.tribunaleviterbo.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, sede CU.DE.VIT.).
- 3) pubblicazione almeno **90 giorni** prima e **fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet www.tribunaleviterbo.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
- 4) affissione di manifesti in numero di 10 nel comune di Viterbo e di ulteriori 10 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, almeno 45 gg prima della vendita;

Pubblicità aggiuntiva e non sostitutiva:

- 5) Il creditore procedente potrà effettuare pubblicità aggiuntiva a proprie spese e cura, che non sarà sostitutiva di quella legale e prevista dal Giudice.

RENDE NOTO

che tutte le attività che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso l'aula CU.DE.VIT. all'uopo predisposta in Tribunale;

Ordinanza di Vendita Delegata
Prima Delega

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

J

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione immobiliare n° 443/2012

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

Beni intestati ad un unico esecutato.

Diritti di piena proprietà sull'unità urbana destinata ad autorimessa di seguito riportata :

LOTTO A (autorimessa) ubicata in Villa San Giovanni in Toscana (VT), viale Europa, composto da un unico ambiente, con area esterna, per una superficie totale di mq. 25,72. Censito al N.C.E.U. al foglio n° 6, particella 725, sub.6, categoria c/6, classe 2, consistenza mq. 17,00, rendita catastale €. 15,80.

Prezzo base d'asta €. 14.146,00 (Quattordicimilacentoquarantasei/00)

LOTTO B (Abitazione e terreno) ubicati entrambi in Villa San Giovanni in Toscana (VT) loc.tà Vignarelle, l'abitazione è composta al Piano Terra da cucina, bagno, pranzo soggiorno, magazzino per una superficie utile di mq 114,11, più un portico di mq. 50,94, al Piano Primo camera 1, camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2 e disimpegno per una superficie utile di mq. 65,07, più un terrazzo di mq. 53,12, Censito al N.C.E.U. al foglio n°5, particella 1162, categoria A/2 classe U, consistenza vani 8,5, rendita catastale €. 702,38. Terreno, trattasi di una striscia di terra utilizzata per accedere all'abitazione, distinta in catasto terreni al foglio n°5, particella n°1599, qualità uliveto/vigneto di classe 2, della superficie di ha. 00.03.73, reddito domenicale €. 0,96, reddito agrario €. 0,67.

Prezzo base d'asta €. 283.191,31 (Duecentoottantatrecentonovantuno/31) al netto della somma di €. 948,00 (novecentoquarantotto/00) successiva alla rinuncia intervenuta da parte del creditore procedente al terreno catastalmente individuabile al foglio 5 particella 805 in comproprietà con la coniuge.

LOTTO C (rimessa attrezzi) ubicato in Villa San Giovanni in Toscana (VT), località Vignarelle, composto da un unico ambiente, per una superficie utile di mq. 80,51 più n°2 portici della superficie di mq. 105,46, in corso di costruzione con assenza di accatastamento il fabbricato attualmente ricade sulla particella n° 1598 del foglio n°5.

Prezzo base d'asta €. 76.613,75 (Settantaseimilaseicentotredici/75)

LOTTO D (rimessa attrezzi) ubicato in Villa San Giovanni in Toscana (VT), località Vignarelle, composto da due locali, il primo della superficie utile di mq. 15,94, il secondo della superficie di mq. 19,25, censito al N.C.E.U. al foglio n°5, particella 1556, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 34,00, rendita €. 31,61.

Prezzo base d'asta €. 8.797,50 (Ottomilasettecentonovantasette/50)

LOTTO E (magazzino, rimessa agricola e terreno) ubicati in Villa San Giovanni in Toscana (VT), località Querciole. Il magazzino è composto da n°2 locali di deposito ed un servizio igienico, al Piano Seminterrato per una superficie di mq. 279,33. Censito al N.C.E.U. al foglio n°5, particella 1272, sub. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 273,00, rendita catastale €. 422,98. La rimessa agricola è composta da un locale deposito, più un balcone ed un terrazzo il tutto al Piano terra. Il locale deposito avente una superficie mq. 190,86, il balcone mq. 20,26, il terrazzo mq. 117,08. Catastalmente individuabili al N.C.E.U. al foglio n°5, particella 1272, sub. 3, categoria F3. Il terreno circostante le unità immobiliari sopra elencate distinto in catasto terreni al foglio n°5, particelle 1263, 1265, 1269, 1270, 1271 della superficie totale di ha. 00.46.40.

Prezzo base d'asta €. 221.346,50 (Duecentoventunomilatrecentoquarantasei/50)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it