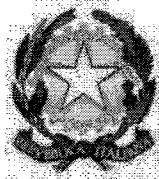


[Digitare qui]

ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 20 Giugno 2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo RGE _204/2023_;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.; sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura; ritenuto quindi di adottare il modello della vendita telematica asincrona;
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto dell'immobile descritto in calce, pignorato con atto notificato il 22/09=16/10/2023 meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto al valore d'asta di euro

Lotto 1/ UNICO... euro 256.000
Lotto 2... ..;.
Lotto 3... ..;.
Lotto 4... ..;.
Lotto 5... ..;.
Lotto 6... ..;.

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista ex art. 591 bis c.p.c. e mediante le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista avv. Maria Giacinta Amodio che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala ASTE TELEMATICHE sita all'interno del Tribunale di Viterbo, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona;

NOMINA

gestore della vendita telematica la società ASTALEGALE.NET SPA che vi provvederà a mezzo del

[Digitare qui]

suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni ed adempimenti di competenza. **Il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore.**

La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico, disponendo che il professionista delegato:

- entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;
- nell'arco del periodo di validità della presente delega provveda ad eseguire almeno cinque tentativi di vendita: nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine di cui sopra, il professionista dovrà informare il giudice restituendogli il fascicolo.

Il GE si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

DETERMINA

- a) in euro 850,00 (dovuto per ogni esperimento di vendita) l'importo del fondo spese per l'esperimento degli adempimenti pubblicitari della sezione DISCIPLINA DELLE PUBBLICITA' DELLE VENDITE, diversi dal Portale delle Vendite Pubbliche,
- b) in euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

DISPONE

che i creditori versino, a pena di improcedibilità, il predetto importo di euro 850,00 indicato al punto a) entro trenta giorni nonché provvedano al versamento del medesimo importo entro 30 giorni dalla data del successivo esperimento di vendita rimasto infruttuoso (il Professionista richiederà il versamento a verbale);

che i creditori versino, a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis cpc, le somme sopra indicate al punto b) entro trenta giorni dalla presente ordinanza (su apposito conto corrente dedicato);

PONE

gli ulteriori oneri economici necessari alla vendita con modalità telematica (**i.e. costo relativo al gestore della vendita telematica indicato in ordinanza**) a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori in solido, avvertendoli che la mancata tempestiva anticipazione delle somme necessarie impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

ORDINA

al custode di notificare copia del presente provvedimento al delegato (qualora quale delegato non sia stato nominato il soggetto già incaricato come custode), se non presente in udienza, non appena risulterà accessibile nel fascicolo telematico della presente procedura, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta; nonché di notificare **il presente provvedimento all'esecutato** (anche ai sensi dell'art. 492 c.p.c. ove applicabile *ratione temporis* e ne ricorrano i presupposti) ovvero al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c. ed alle eventuali altre parti non presenti;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

[Digitare qui]

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà ad espletare tutte le attività già indicate nel provvedimento di nomina del Custode in quanto funzionali allo svolgimento del presente provvedimento di delega nonché:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a provvedere ad individuare il regime IVA eventualmente applicabile alla vendita previa interlocuzione con il debitore esecutato nonché sulla base degli eventuali interventi edilizi operati sull'immobile e della data di acquisto (desumibili dall'elaborato peritale), attenendosi ai principi analiticamente espressi dalla Corte di Cassazione nella sentenza 15912/2022;
- a redigere e depositare telematicamente il rapporto riepilogativo iniziale, i rapporti periodici ad ogni esperimento di incanto ed il finale nei termini indicati nel termine indicato dall'art. 591 bis ult. Capoverso, **redatto utilizzando i modelli e gli standard approvati dalla competente struttura ministeriale** ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a redigere, **entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento**, l'avviso di vendita senza incanto, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite depositandolo a mezzo PCT (anche in assenza della costituzione del fondo spese da parte dei creditori) comunicandolo al custode (ove sia nominato un soggetto diverso dal professionista delegato) e pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente all'ordinanza di delega, se già in possesso dei fondi necessari;
- **in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode.**

L'avviso di vendita dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero di ruolo della procedura nonché ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- c) prezzo base dell'immobile **e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;**
- d) avvertimento 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;
- e) indicazione del sito Internet, ulteriore rispetto al Portale delle Vendite Pubbliche, sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- f) precisazione del numero di lotti;
- g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi (ovvero per gli esperimenti di vendita successivi al primo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta) entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- h) modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la

[Digitare qui]

- gara tra gli offerenti; disciplinagenerale della gara successiva alle offerte;
- i) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
 - j) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., 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 gli appositi ambienti siti all'interno del Tribunale di Viterbo sala Aste Telematiche, situata al Piano Terra ed Uffici a disposizione della Cu.De.Vit e dell'As.No.Vi.Ri e situati al Piano Primo;
 - k) numero di telefax dell'ufficio giudiziario (reperibile presso la cancelleria esecuzioni) presso il quale far pervenire l'offerta in caso di mancato funzionamento non programmato dei servizi informatici del dominio giustizia;
 - l) **il regime IVA applicabile alla vendita:**

Nel predetto avviso dovrà essere altresì:

- indicata la **destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, **nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47**, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;
- precisato 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; che, 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;
- evidenziato che:
 - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestriche saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, nei casi previsti, a cura del delegato, **salvo espresso esonero dell'aggiudicatario** da recapitare al Delegato stesso **entro 10 giorni dal versamento del saldo prezzo**;
 - c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.tribunale.viterbo.giustizia.it nonché sull'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche.

[Digitare qui]

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale accessibile dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.

L'offerente è onerato (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica da effettuare con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. (i.e. da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e precisamente:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il 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. 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.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

[Digitare qui]

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. 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.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

[Digitare qui]

NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;

- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;**
 - f) gli indirizzi previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;
- 2) la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al **15% del prezzo offerto** e andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente unico **IBAN IT 69 A 08931 14506 00004 0000 330 SWIFT/BIC CCRTIT2TVIT**, acceso presso la BANCA LAZIO NORD con causale "ASTA" e beneficiario "**TRIBUNALE DI VITERBO - CAUZIONI TELEMATICHE**" senza aggiunte di altri dati identificativi sia nella causale sia sull'intestazione del conto corrente di destinazione (**NON UTILIZZARE TALE CONTO PER VERSAMENTI DIVERSI DALLA CAUZIONE** in quanto gli stessi non saranno considerati); 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà effettuato indicando la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

- 3) 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;
 - 4) all'offerta dovrà allegarsi, **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;
 - II. Quando l'offerta è formulata da più persone **procura** rilasciata dagli altri offerenti 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;
 - IV. in ogni caso deve essere allegata copia della **tessera sanitaria** o della tessera contenente il codice fiscale offerente ovvero del relativo certificato di attribuzione del codice fiscale. 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 (dovrà essere indicato chiaramente lo Stato che ha rilasciato il documento)
- IVa) qualora l'offerente sia una persona fisica:
- i. una fotocopia del **documento di identità** dell'offerente; e
 - ii. una fotocopia del **tesserino del codice fiscale** ovvero della tessera sanitaria dell'offerente (come al precedente punto IV);
 - 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)

[Digitare qui]

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. una fotocopia del tesserino del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenni;
- iii. una fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale; e
- iv. una 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;

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 delle imprese:
i. una **visura camerale aggiornata** ad un termine non superiore a 30 giorni dalla data di emissione e da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente, **ovvero copia della delibera assembleare** che autorizza un soggetto interno alla società alla partecipazione autentica della procura generale attestanti i poteri del soggetto interno delegato, e
ii. una 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 delle 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. una 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.

Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza di vendita comporta l'inammissibilità dell'offerta presentata in modo difforme.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- A. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari (ad esempio: imposta di 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 sostenute

[Digitare qui]

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.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla eventuale presenza in via telematica delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti che ne abbiano fatto richiesta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianzada parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione, a mezzo di proprio collegamento internet e mediante apparecchiature personali (il Tribunale non forniscetale supporto), al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati dal Gestore della vendita a connettersi prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora 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 almenopari 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 pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte che vengano ritenute ammissibili e valide, si procederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata.

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara,

[Digitare qui]

ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno immediatamente successivo al suo termine, prorogata se cadente in giorno festivo al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura 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 l'aggiudicazione 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, ovvero in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572 III comma c.p.c.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il lotto è assegnato al creditore istante; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, si procederà come sopra. 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.

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 in aumento 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) 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

[Digitare qui]

Almeno 45 giorni prima del termine della presentazione delle offerte il Professionista Delegato dovrà dare pubblica notizia della vendita telematica asincrona senza incanto mediante:

- 1) inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**", dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, della planimetria, della documentazione fotografica e degli altri eventuali documenti inerenti la vendita:
 - a) sul sito internet del Tribunale di Viterbo www.tribunale.viterbo.giustizia.it ;
 - b) sul sito internet **deputato alla pubblicità ex art. 490 c.p.c., del Gestore nominato per la vendita telematica**;
 - c) sul sito internet di ciascuno degli altri **Gestori** nominati a rotazione presso l'ufficio, nonché sugli ulteriori canali informativi offerti da ciascun fornitore **della pubblicità** in abbinamento alla pubblicità legale di cui all'art. 490 c.p.c. (i siti internet, deputati alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo alla data di emissione della presente delega sono: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it)
- 3) In merito al punto 2c) si precisa che
 - il gestore **Astalegale.net S.p.A.** effettuerà anche la pubblicità integrativa e complementare:
 - a) sui "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social network;
 - b) negli annunci nella "vetrina immobiliare permanente";
 - c) sul **Newspaper** aste digitale del Tribunale di Viterbo edito da Astalegale.net.
 - il gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** effettuerà anche la pubblicità integrativa con il sistema "Rete Aste Real Estate" pubblicando l'annuncio di vendita sui siti internet **Idealista.it**, **Casa.it** e **Subito.it**, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:
 - a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
 - b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
 - c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) affissione di **manifesti** in numero di 8 nel Comune di Viterbo e di ulteriori 8 nel Comune ove è situato l'immobile da vendere.

Gli avvisi dovranno riportare, ove disponibile tra gli atti della procedura e senza aggravio di spese, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato utilizzando i Fondi spese posti provvisoriamente a carico del ceto creditorio.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

- Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:
- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
 - a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto secondo le disposizioni degli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione e redigendo verbale delle relative operazioni, depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari;
 - ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del www.tribunale.viterbo.giustizia.it e dei siti web dei fornitori della pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale tramite accesso all'area riservata nonché il Portale delle Vendite

[Digitare qui]

Pubbliche.

- Il predetto verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione; le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in ordine all'applicazione della normativa fiscale (agevolazioni tributarie quali, ad esempio ed a titolo non esaustivo, la normativa sull'acquisto della prima casa o il meccanismo di calcolo della base imponibile secondo il c.d. prezzo valore) e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 nonché il codice IBAN del conto corrente intestato alla procedura relativo al versamento del saldo prezzo, ove la procedura disponga di conti corrente già attivi dedicati al versamento del saldo prezzo; qualora non sia già disponibile un conto corrente dedicato al versamento del saldo prezzo, il Professionista avvertirà a verbale che entro 15gg. saranno depositate nel fascicolo della procedura le relative coordinate bancarie. Il Professionista avvertirà l'aggiudicatario che sarà suo onere prenderne visione presso la cancelleria (E' comunque opportuno che il Delegato comunichi informalmente le coordinate bancarie all'aggiudicatario). Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. il verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione;
- **a depositare telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione evidenza dell'abbinamento di ciascun bonifico pervenuto sul conto cauzioni telematiche alla pertinente procedura esecutiva:**
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
- a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta);
- in caso di gara tra più offerenti, l'offerta in aumento minima sarà così determinata dal professionista delegato:
 - i) prezzo base d'asta sino ad Euro 25.000,00: offerta in aumento euro 1.000,00;
 - ii) prezzo base d'asta da Euro 25.000,01 ad Euro 50.000,00: offerta in aumento euro 2.000,00;
 - iii) prezzo base d'asta da Euro 50.000,01 ad Euro 200.000,00: offerta in aumento euro 4.000,00;
 - iv) prezzo base d'asta superiore ad Euro 200.000,00: offerta in aumento euro 5.000,00;
- a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte lo svolgimento dell'asta telematica, l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulle offerte e la eventuale gara tra gli offerenti, da tenersi nel luogo indicato;
- alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;
- all'apertura, presso il luogo di svolgimento dell'asta telematica, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti ed alla presenza telematica degli stessi, onerati del relativo collegamento telematico al portale del gestore, ed alla presenza telematica delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti che ne abbiano fatto richiesta;
- all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 45 giorni dalla aggiudicazione 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. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue. Si precisa che per il versamento di

[Digitare qui]

tali importi non potrà essere utilizzato il conto corrente dedicato al versamento della cauzione;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- ad eseguire le formalità previste dall'art. 591bis c.p.c. nn. 11 e 12 e, in particolare, predisporre la minuta del decreto di trasferimento con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e, **salvo esonero espresso dell'aggiudicatario, l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio** ex art. 586, 2° co. c.p.c., trasmettendola, unitamente al fascicolo, entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo a questo Giudice per l'emissione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La minuta dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestriconservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla **bozza di decreto** dovranno essere **allegati**:

- a) ove necessario, **certificato di destinazione urbanistica** ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
 - b) **dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario** in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
 - c) attestazione circa l'avvenuto **versamento delle somme** necessarie per il trasferimento del bene;
 - d) la **dichiarazione scritta (c.d. antiriciclaggio)**, da depositare entro e non oltre il termine per il deposito del saldo prezzo e resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 D. lgs 231/2007 in merito alla provenienza di tutte le somme a qualsiasi titolo versate.
- ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e **voltura catastale** del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di **cancellazione** delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
 - ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista in materia di beni culturali ex art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
 - a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
 - nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

[Digitare qui]

- a disporre la restituzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale erano state inviate, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- in caso di esito positivo della vendita, a trasferire dal conto corrente unico cauzioni in essere presso la BANCA LAZIO NORD al conto corrente che verrà aperto a favore della procedura l'importo della cauzione mediante abbinamento della stessa con procedimento messo a disposizione dalla BANCA LAZIO NORD.
- a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e fissando all'esito eventuale nuova vendita;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; **il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;**
- al pagamento, presso la BANCA LAZIO NORD in sede, mediante l'apposita modulistica, 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;
- all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso la BANCA LAZIO NORD in sede, in tutte le ipotesi in cui si renda necessario versare delle somme in favore della procedura esecutiva;
- a segnalare nel termine di giorni 30 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base, fino al limite di un quarto (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto) (come consentito dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione all'esecutato del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati nonché alla comunicazione delle stesse alle altre parti costituite;
- a fissare immediatamente, nel caso di **esito negativo del quarto** esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base fino al limite della metà (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto) (come consentito dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione all'esecutato di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati nonché alla comunicazione delle stesso alle altre parti costituite;

Antieconomicità della vendita:

- in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed i lotti debbano essere posti in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore complessivamente a quindicimila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà

[Digitare qui]

- le parti innanzi al G.E. per le valutazioni di cui all'art.164bis disp. att. c.p.c.;
- qualora un singolo lotto, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a cinquemila euro, il delegato procederà come segue:
 - a) in presenza di ulteriori lotti fisserà ulteriori esperimenti di vendita per i soli lotti aventi un prezzo base superiore ad euro cinquemila;
 - b) qualora non vi siano ulteriori lotti rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione per le valutazioni di cui all'art. 164bis disp.att. c.p.c.;
 - a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164bis disp. att. c.p.c.;
 - ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 I e II comma c.p.c., unitamente ad una relazione che il professionista delegato richiederà al custode (ove lo stesso sia un soggetto diverso dal professionista delegato) su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato l'attività delegata. Nel rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare cinque esperimenti di vendita durante il corso di 30 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.
 - Il delegato provvederà comunque a depositare, entro i termini di legge dalla emissione dell'ordinanza di delega, un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta, rapporti riepilogativi ad ogni esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119. (Il rapporto deve essere redatto utilizzando i modelli e gli standard approvati dalla competente struttura ministeriale. Nel rapporto finale dovrà essere fornita evidenza dei pagamenti disposti in conformità al progetto di distribuzione approvato nonché della chiusura dei conti correnti della procedura).

DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA FASE DISTRIBUTIVA

Successivamente all'aggiudicazione del Lotto Unico o dell'ultimo Lotto posto in Vendita, ed al versamento del saldo prezzo ed oneri accessori e spese, il Delegato provvederà, nel lasso di tempo intercorrente tra il deposito della Bozza del Decreto di Trasferimento e l'emissione del Decreto stesso:

- ad informare l'Esperto Stimatore dell'avvenuta aggiudicazione e del prezzo ricavato e ad **assegnare termine di giorni 20 allo stesso, affinché invii copia di cortesia al Delegato e depositi nel Fascicolo Telematico, la richiesta al G.E di liquidazione dei propri compensi,** con avvertenza che, all'esito della stessa, dovrà attendere l'approvazione del Progetto di Distribuzione per ottenere il pagamento, che verrà effettuato dal Delegato con i fondi a disposizione della Procedura al termine della fase di approvazione del Progetto di Distribuzione.
- ad assegnare **termine di giorni 30 ai Creditori affinché inviino copia di cortesia al Delegato e depositino nel Fascicolo Telematico le Note di Precisazione del credito** (nel caso di richiesta di privilegio ipotecario, redatte ex art. 2855 C.C o, nel caso di richiesta di privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ex art. 2776, commi 2 e 3 C.C., complete della documentazione attestante l'esito infruttuoso dell'Esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografo) **e delle spese** (allegando i relativi giustificativi) indicanti le coordinate bancarie da utilizzare per l'eventuale bonifico di somme, invitando gli stessi ad effettuare il deposito telematico dei Titoli Esecutivi e legittimanti il diritto di prelazione, ove mancanti nel Fascicolo Telematico, avvertendo altresì gli stessi che, in mancanza del deposito

[Digitare qui]

nel termine assegnato, si procederà al calcolo delle somme spettanti sulla base dell'Atto di Precetto o di Intervento;

- successivamente alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al termine delle operazioni di liberazione del bene aggiudicato, il Delegato provvederà nel termine di 30 giorni:
- a depositare istanza di liquidazione dei propri compensi e spese attenendosi alle previsioni di cui al D.M. n. 227/2015 (quale Delegato) e D.M. n. 80/2009 (quale Custode) e successive modifiche ed integrazioni;
- a predisporre il Progetto di Distribuzione, inserendo il compenso liquidato dal G.E. all'Esperto Stimatore ed il proprio tra le spese in prededuzione;
- ad accertare l'avvenuto pagamento delle fatture emesse per le spese di pubblicità e gara telematica;
- a trasmettere la bozza del Progetto di Distribuzione ai creditori via pec, assegnando un termine non inferiore a dieci giorni per formulare eventuali osservazioni;
- ad esaminare le eventuali osservazioni predisponendo, se del caso, modifiche agli atti già inviati;
- a trasmettere la bozza del Progetto di distribuzione al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 596 II comma cpc, allegando:
 - **Note di Trascrizione** del Decreto;
 - **Annotazioni** di cancellazione (qualora non depositate),
 - **Estratti conto** dei rapporti bancari accessi a favore della Procedura (qualora non depositati);
 - **Verbali delle operazioni di liberazione** degli immobili e di consegna degli stessi agli Aggiudicatari;
 - **Analitica indicazione degli eventuali beni immobili residui pignorati e rimasti invenduti;**
 - **Analitica indicazione delle eventuali somme residue non distribuite.**
- Ricevuta la comunicazione da parte della Cancelleria dell'avvenuto deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione, disponibile per la consultazione dei creditori e del debitore/ esecutato, il professionista delegato fissa innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione ed approvazione del Progetto di distribuzione, segnalando che la mancata comparizione dinanzi a sé comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c, tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.
- il giorno fissato per l'audizione delle Parti, il Delegato provvederà a redigere apposito processo verbale, dando atto:
 - che le comunicazioni sono state regolarmente eseguite a tutte le parti, ivi compreso l'Esecutato anche non costituito menzionando specificatamente gli incombenzi effettuati;
 - della presenza/assenza delle Parti ed Esecutato;
 - della presentazione di eventuali osservazioni e delle eventuali modifiche apportate;
 - delle osservazioni dei Presenti;
 - dell'approvazione del Progetto di Distribuzione;
 - il Verbale dovrà essere firmato dal Delegato
- In caso di contestazioni, proposte in sede di audizione, anche da una sola delle parti, innanzi al Delegato, questi ne dà conto nel processo verbale rimetterà ex art. 512 cpc gli atti al G.E. per le determinazioni di competenza, depositando apposita istanza.
- In caso di assenza di contestazioni, il Delegato entro 15 giorni depositerà nel fascicolo il **Processo verbale di audizione delle parti**;
 - il Delegato provvederà a richiedere l'emissione dei mandati di pagamento a favore degli Assegnatari delle somme ai sensi dell'art. 598 cpc;
 - Successivamente, nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'effettuazione dei bonifici, il Delegato provvederà a depositare nel Fascicolo Telematico il Rapporto riepilogativo finale, completo degli estratti conto dei rapporti bancari chiusi.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in

[Digitare qui]

- 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;
- b) che 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) 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;
 - d) 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;
 - e) che, nei casi previsti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
 - f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunaleviterbo.giustizia.it, e sui siti web dei fornitori della pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale (come indicato nella sezione Pubblicità delle Vendite della presente ordinanza) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - h) che maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- b) qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
- c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità (diversi da quelli relativi al Portale delle Vendite Pubbliche) non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non verranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile;
- d) che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

[Digitare qui]

DISPONE

- a) che il custode provveda a rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) le attività compiute. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata telematicamente o, in caso di indisponibilità di indirizzo P.E.C. con modalità cartacee che assicurino la prova dell'avvenuta ricezione, alle parti che ne abbiano fatto richiesta.
- b) che il professionista delegato provveda ad informare il gestore della vendita telematica dell'emissione della presente ordinanza di vendita, coordinandosi con quest'ultimo per le attività di competenza;
- c) che il professionista delegato provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d) che professionista delegato assicuri a tutti gli interessati all'acquisto, ed entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza, previo preavviso di almeno 24 ore negli orari di cui all'art. 147 c.p.c. e ad esclusione dei giorni festivi;
- e) che professionista delegato vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;
- f) che il professionista delegato, se richiesto, comunichi l'esistenza di eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;
- g) autorizza il professionista delegato a farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte e le operazioni inerenti la vendita, nonché per la trattazione della comparizione delle Parti per la discussione del Progetto di distribuzione.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione
Roberto Cappelli

[Digitare qui]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DIRITTO Il bene in oggetto è pignorato per l'intero diviso in quote così suddivise sig.ra:

~~Donna Barbara~~ proprietà per 1/3,

~~Donna Francesca~~ proprietà per 1/3

~~Donna Margherita~~ proprietà per 1/3:

Diritto di abitazione 1/1 della sig.ra ~~Donna Margherita~~

Diritto di uso 1/1 della sig.ra ~~Donna Margherita~~

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'immobile indipendente con destinazione residenziale si trova nel centro di Montefiascone in una zona di notevole pregio per la sua posizione panoramica sul lago di Bolsena e l'immediata vicinanza al centro storico ed è costituito da due piani seminterrati, un piano terra e primo.

L'ingresso principale si trova su via Bandita, da qui si accede attraverso un cancello ad una scalinata situata nell'area esterna (ente urbano particella 402 graffiata all'immobile ma non espressamente pignorata all'interno dell'atto di pignoramento) che porta ad un piano inferiore rispetto alla strada dove si trova l'ingresso dell'immobile considerato in questa descrizione al piano terra. Da tale ingresso si accede ad un disimpegno di circa 7.00 mq. sul quale affacciano due ripostigli rispettivamente di circa 4.55 mq e 3.50 mq, la scala di accesso al piano primo e che conduce ad un soggiorno distribuito su più livelli di circa 50.00 mq dal quale si accede alla cucina di circa 10.00 mq., il soggiorno si affaccia su un terrazzo panoramico di circa 19.00 mq; il piano primo è costituito da un disimpegno di circa 7.00 mq. tre camere da letto rispettivamente di circa 15.00 mq, 11.00 mq. e 13.00 mq. due bagni di circa 3.50 mq. e 4.00 mq. un ripostiglio di 2.00 mq ed un terrazzino a servizio di una delle camere di circa 7.00 mq; la scala per accedere al primo piano seminterrato si trova sul terrazzo situato al piano terra al quale si accede dal soggiorno, da qui si raggiunge l'ingresso di un ambiente costituito da un bagno di circa 2.00 mq, un deposito di circa 22.00 mq. ed un terrazzo di circa 20.00 mq. l'altezza di questi ambienti è di circa 2.50 m.; dalla stessa scala proseguendo si raggiunge il secondo piano seminterrato dove è situato il garage di circa 50.00 mq. con ingresso da via Isonzo, un ripostiglio di circa 8.00 ed una cantina catastalmente di circa 28.00 mq.

I locali siti al piano primo seminterrato sono abbandonati con una ristrutturazione in corso, con parte delle schemature degli impianti fatti ma in condizioni di fatiscenza con notevole infiltrazione di umidità dovute alla cattiva manutenzione dei terrazzi che fanno da copertura a questi ambienti; anche il soffitto del garage e parte delle pareti presentano una notevole quantità di infiltrazioni di umidità e presenza di muffe e gli ambienti risultano piuttosto fatiscenti. L'abitazione posta al piano terra e primo invece si trova in buone condizioni, il pavimento dell'ingresso è in parquet in alcuni punti dissestato, il resto degli ambienti hanno un pavimento in gres porcellanato simil cotto, la cucina è costruita in muratura con rivestimento in maioliche di buone qualità, nel soggiorno è presente un camino situato al centro della stanza e delle ampie vetrate dalle quali si accede al terrazzo da dove si può godere di un bellissimo panorama sul lago di Bolsena, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, il pavimento del piano primo è in parquet ad esclusione dei bagni che hanno pavimenti in gres e rivestimento in maioliche di buona qualità, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati ed in alcuni punti sono presenti delle tracce di infiltrazioni di umidità. Gli infissi sono in legno doppio vetro sono presenti l'impianto elettrico, idrico e termico con termosifoni alimentati con metano e caldaia elettrica per la produzione di acqua calda sanitaria.

[Digitare qui]

Come evidenziato nell'atto di acquisto è presente una servitù di passaggio sulla particella 739 ente urbano a favore delle particelle limitrofe 725 e 1068 (ex 672 come da visura storica allegata e mappa con evidenziazione della servitù).

Per quanto riguarda i terreni distinti in catasto al fg 35 part.lla 738 questo ricade all'interno del P.R.G. nella zona B sottozona B/3 con indice di edificabilità 0.6 mc/mq, ma data la posizione su terreno molto scosceso ed i vincoli presenti ovvero Decreto Ministeriale Conca del Lago, zona boscata di P.T.P.R. e PAI non è possibile sfruttare la potenzialità edificatoria.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, Catasto Fabbricati

N.C.E.U.

- foglio 35 particella 99 graffata con la 739 -A/7, classe 2 ,vani 12, rendita Euro 1332,46.

NCT

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03;

- foglio 35 part.lla 739 ente urbano

- foglio 35 part.lla 402 ente urbano non espressamente pignorato ma graffato all'immobile pignorato.

CONFINI

Confinante con, fg 35 part.lla 725, via Bandita, via Isonzo,

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune tramezzature.

CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Licenza di Costruire n. 564 del 09/05/1964
- Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 4214 del 30/04/1964 per villino
- Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 14609 del 01/12/1964 per recinzione su via Bandita (ex via Banditaccia)

La planimetria catastale dell'immobile distinto in catasto al fg 35 particella 99 graffata con la 739 è stata presentata il catasto nel 1966. L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme alla Licenza rilasciata dal Comune di Montefiascone ed alla planimetria catastale presente ad eccezione della modifica di alcune tramezzature interne ed aperture su murature portante meglio evidenziate nell'elaborato grafico delle difformità allegato alla presente. Le difformità presenti sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in Sanatoria presso il comune di Montefiascone e per le modifiche strutturali, consistenti nell'apertura di una porta e ampliamento di una finestra su muratura portante al piano primo, ampliamento di una finestra al piano terra e modifica scala di accesso tra piano terra e primo è necessario presentare anche una Sanatoria anche al Genio Civile. Per la presentazione di tale sanatoria è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura difforme non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente



[Digitare qui]

che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare. Per la presentazione della SCIA i costi sono di circa 60.00 € per i diritti di segreteria e circa 2000,00 per gli onorari del tecnico. Per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 3000,00 € oltre oneri di legge sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare per rendere conforme l'immobile alla normativa sismica vigente. Per la variazione catastale le spese amministrative sono di circa 50.00 € mentre gli onorari del tecnico sono quantificabili in circa 1200,00 €. Pertanto i costi totali per rendere conforme l'immobile sono di circa 6910,00 € con una spesa complessiva tra sanzioni, diritti di segreteria e oneri professionali per la presentazione delle pratiche in comune e la variazione catastale.

AGIBILITA'

Non presente

VINCOLI SULL'IMMOBILE

Non presenti

SERVITU' DI PASSAGGIO

Come evidenziato nell'atto di acquisto è presente una servitù di passaggio sulla particella 739 ente urbano a favore delle particelle limitrofe 725 e 1068 (ex 672 come da visura storica allegata e mappa con evidenziazione della servitù all'elaborato peritale).

LOCAZIONE

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 350,00 mensili.

OCCUPAZIONE

Libero

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

262.00 mq equiparati x 1000,00 €/mq. = **262.000,00 €**

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

6910,00 € (spese tecniche per presentazioni sanatorie)

Immobili siti nel comune di Montefiascone, (VT) via Bandita, distinti al

- N.C.T. -

- foglio 35 particella 738 ,incolto, cl U, superficie 250,00 mq, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,03

Superficie 250,00 mq

Valore 1000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

255.090,00 € + 1000,00 € = 256.090,00 € - approssimato a 256.000,00 €

(duecentocinquantaseimilaeuro)



[Digitare qui]

Tale valore è al netto delle sole spese per onorari tecnici per la presentazione delle sanatorie necessarie per sanare le difformità presenti, non sono previste, come specificato in risposta al quesito n. 14, eventuali spese in riferimento a possibili lavori che si potrebbero rendere necessari per la verifica sismica in riferimento alla sanatoria delle difformità strutturali, inoltre nella valutazione effettuata si è tenuto conto della presenza della servitù di passaggio presente sulla particella 739.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Il Giudice dell'Esecuzione

Roberto Cappelli

