

R.G. n. 1362/2021 (già separato dal fascicolo R.G. n. 1584/2017)



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

VERBALE UDIENZA

All'udienza del 3 luglio 2024 alle ore 12.30, innanzi al giudice dott.ssa Caterina Mastropasqua, è

[REDACTED]

Il Giudice,

letti gli atti ed esaminata la documentazione allegata,
rilevato che occorre procedere alla vendita degli immobili oggetto di causa di cui alla perizia già in atti, con valore di stima non contestato,
che ai sensi dell'art. 788 c.p.c. la vendita, da effettuarsi secondo il disposto degli artt. 570 e ss. c.p.c., può essere delegata ad un professionista,
tenuto conto che dal 10.4.2018 e decorso il tempo di proroga stabilito, tutte le vendite devono 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 nelle divisioni delle parti e per il sollecito svolgimento della procedura;
ritenuto di adottare il modello della vendita asincrona in quanto tale modalità consente di aumentare il lasso di tempo a disposizione dei partecipanti all'esperimento di vendita per formulare eventuali offerte in aumento in presenza di plurime offerte;
visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto degli immobili descritti in calce, oggetto della domanda di divisione, meglio identificati nella relazione di stima dell'esperto, come completata con quadro sinottico depositato in data 25.6.2024 ai prezzi base sotto indicati per il primo tentativo di vendita:

Lotto 1 - Abitazione – Residenza familiare

Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice: E330)

Valore stimato Euro 209.850,00 con offerte in aumento di € 5.000,00;

Lotto 2 - Abitazione

Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice: E330)

Valore di stima Euro 12.825,00 con offerte in aumento di € 1.000,00



Lotto 3 - Negozio

Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice: E330)

Valore di stima Euro 36.900,00 con offerte in aumento di € 2.000,00

valutate le caratteristiche dei beni oggetto di divisione 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.;

ritenuto di delegare

il compimento delle operazioni di vendita al professionista, **notaio dott.ssa Biancamaria Ciambella** che vi provvederà presso la sala ASTE TELEMATICHE sita all'interno del Tribunale di Viterbo, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona, nominando quale gestore della vendita telematica la società Notartel S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni ed adempimenti di competenza;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate **in 30 mesi dall'avvenuto conferimento dell'incarico** per l'espletamento delle operazioni di vendita nonché per gli adempimenti successivi alla stessa (disponendo che il professionista delegato provveda ad eseguire almeno cinque tentativi di vendita);

dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine di cui sopra, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

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 lo svolgimento 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 le parti interessate versino le somme sopra indicate al punto a) entro trenta giorni nonché entro 30 giorni dalla data del successivo esperimento di vendita rimasto infruttuoso (il Professionista richiederà il versamento a verbale);

che le parti interessate versino le somme sopra indicate al punto b) entro trenta giorni dalla presente ordinanza (su apposito conto corrente dedicato), avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della valutazione di un'eventuale dichiarazione di estinzione del giudizio.

PONE

gli ulteriori oneri economici necessari alla vendita con modalità telematica a carico anticipato provvisorio di tutte le parti, avvertendole che la mancata tempestiva anticipazione delle somme necessarie impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità del giudizio divisionale.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:



- a verificare la corrispondenza tra il diritto delle parti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati e quelli risultanti dalla documentazione; informerà questo giudice di eventuali difformità;
- 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 sessanta 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, 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 le parti al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode; si precisa che l'avviso di vendita dovrà comunque essere redatto e depositato entro sessanta giorni anche in assenza dei fondi necessari a provvedere agli adempimenti pubblicitari (incluso il Portale delle Vendite Pubbliche). L'avviso di vendita dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - a) numero di ruolo della causa di divisione ereditaria;
 - 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) 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;
 - e) precisazione del numero di lotti;
 - f) 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.;
 - g) 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 gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
 - h) 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;
 - i) 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 della divisione, o a cura del cancelliere o del giudice della divisione, sono eseguite (ove delegate) dal professionista delegato presso gli appositi ambienti siti all'interno del Tribunale di Viterbo;
 - l) 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.

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 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 dai comproprietari, 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 sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - 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.tribunaleviterbo.it nonché sull'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche.

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, ad eccezione del sabato e festivi.

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., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica.

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, che perciò di seguito si riportano:

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 causa;
- 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.
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.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta (in bollo) deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati



anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da coloro che esercitano la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale munito dei poteri necessari ad esprimere la volontà della persona giuridica;

- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Viterbo;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - f) gli indirizzi 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 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" (**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 accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto;
- 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 (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata),
 - II. procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
 - III. procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- IVa) qualora l'offerente sia una persona fisica:
- i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente; e



- ii. una fotocopia del tesserino del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente;
 - iii. una fotocopia del documento di identità del coniuge (o parte dell'unione civile) in comunione legale dei beni nonché, qualora il coniuge (o la parte dell'unione civile) offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge (o parte dell'unione civile), autenticata da pubblico ufficiale
- IVb) qualora l'offerente sia una persona fisica 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 un soggetto giuridico iscritto nel registro delle imprese:
- i. una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano 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;
- IVd) 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;

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 dal professionista delegato per la quota parte prevista a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori e dei compensi professionali. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori, delle spese, dei compensi e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- B. salvo quanto disposto nel successivo punto n. C), e ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e l'importo relativo alle spese**, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni sessanta (soggetti alla sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura esecutiva aperto dal Professionista delegato. **Si precisa che non può essere utilizzato il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;**



- C. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice della divisione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, disponendo che le somme versate dall'aggiudicatario siano acquisite dalla procedura divisionale;
- D. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice della divisione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese.

DELIBERAZIONI 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 presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il professionista delegato, 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 fornisce tale supporto)**, al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti 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 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, 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:

- il bene è aggiudicato all'unico offerente.



In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà, ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata.

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giovedì immediatamente successivo al suo termine, prorogata se cadente in giorno festivo al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: 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 (soggetto a sospensione feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via P.E.C. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, effettuata dal professionista delegato, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;



2) pubblicazione sui quotidiani IL MESSAGGERO DI VITERBO ed IL CORRIERE DI VITERBO nell'apposito spazio riservato al Tribunale, nonché sul giornale a rilevanza locale edito per il Tribunale di Viterbo dal fornitore della pubblicità 490 c.p.c. individuato dal Tribunale (attualmente Astalegale.net), distribuito con modalità free-press e posta target, in un termine non superiore a novanta giorni e non inferiore a **quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso, **corredato di idonea documentazione fotografica**, contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della causa;
- b. diritto reale posto in vendita oggetto di divisione ereditaria (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- c. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- d. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- e. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- f. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- g. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi, **in corso di liberazione**);
- h. modalità della vendita (asincrona)
- i. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- j. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- k. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- l. orario di apertura delle buste;
- m. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Siti internet www.tribunaleviterbo.it, ed il sito web del fornitore della pubblicità 490 c.p.c. individuato dal Tribunale (attualmente: www.astalegale.net);

3) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sul sito internet www.tribunaleviterbo.it nonché sul sito web del fornitore della pubblicità 490 c.p.c. individuato dal Tribunale (attualmente: www.astalegale.net);

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 con onere di anticipazione delle somme posto provvisoriamente a carico delle parti in solido;

5) senza necessità di preventiva autorizzazione da parte del Giudice della divisione, ciascuna delle parti potrà effettuare, **a proprie spese e cura e senza possibilità di ripetere tali importi**, ad effettuare pubblicità aggiuntiva che non sarà comunque sostitutiva di quella legale e di quella prevista dal Giudice.

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 e



redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), depositandone subito copia informatica nel fascicolo della divisione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari; e **contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del sito www.tribunaleviterbo.it e del sito web del fornitore della pubblicità 490 c.p.c. individuato dal Tribunale (attualmente: www.astalegale.net) tramite accesso all'area riservata nonché il Portale delle Vendite 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 con l'identificazione dell'aggiudicatario; le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in ordine all'applicazione della normativa fiscale (agevolazioni tributarie quali, ad esempio, 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 al giudizio relativo al versamento del saldo prezzo**; 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 della divisione;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., 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 oggetto di domanda 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 sino 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 di cui al punto precedente la convocazione delle parti davanti presso il luogo indicato per lo svolgimento dell'asta telematica, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 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 presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti, onerati del relativo collegamento telematico al portale del gestore, ed alla presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti eventualmente comparsi;
- 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 tali importi non potrà essere utilizzato il conto corrente dedicato al versamento della cauzione. Il Professionista delegato è tenuto a richiamare l'attenzione dell'aggiudicatario in merito a tale disposizione imperativa dell'ordinanza di vendita, eventualmente dandone atto nel verbale di aggiudicazione;**

- 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), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, **entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo** a questo Giudice per l'emissione, **richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione ove siano stati aggiudicati tutti i lotti posti in vendita.** 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 sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

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;

le 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

attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie per il trasferimento del bene;

- 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 dall'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;
- 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;
- a trasferire dal conto corrente unico cauzioni in essere presso la BANCA LAZIO NORD, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura mediante apposita procedura messa a



- disposizione dalla BANCA LAZIO NORD (abbinamento delle cauzioni ricevute al numero del giudizio);
- 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., contestualmente fissando la nuova vendita;
 - al pagamento, presso la BANCA LAZIO NORD in sede, mediante l'apposita modulistica, delle imposte di registro e depositando nel fascicolo d'ufficio la relativa distinta bancaria;
 - 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 della divisione 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, **nella misura di un quarto (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto)**, del relativo prezzo base (come consentito dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione al debitore del relativo 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;
 - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione **alla metà (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto)** del relativo prezzo base (come consentito dall'art. 591 c.p.c.);
 - **a restituire gli atti al giudice della divisione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita** per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura;
 - alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), comunicandolo a mezzo pec alle parti 30 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni;
 - al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione;
 - a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti dell'esperto stimatore nominato, curando l'andamento delle procedure di liberazione;
 - ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

RENDE NOTO

- a) 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;
- 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'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.tribunaleviterbo.it, e sul sito web del fornitore della pubblicità 490 c.p.c. individuato dal Tribunale (attualmente: www.astalegale.net) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse;

DISPONE

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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);
- d. 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,
- e. che il professionista delegato provveda al deposito e trasmissione del rendiconto finale congiuntamente al deposito ed invio del progetto di distribuzione. Il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della riduzione dell'incarico e dell'affidamento di nuovi incarichi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

si rinvia al Quadro Sinottico depositato in data 25 giugno 2024
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti in data 7.11.2022

dispone l'accettazione dell'incarico e il giuramento da parte del notaio **dott.ssa Biancamaria Ciambella** delegato, entro il 10 luglio 2024, mediante deposito di dichiarazione di accettazione dell'incarico sottoscritto dal notaio delegato con firma digitale e recante il giuramento di rito.



rinvia la causa all'udienza del **18 giugno 2025 alle ore 10.30** per la verifica dell'andamento delle vendite.

Il Giudice
dott.ssa Caterina Mastropasqua

