REV. 1/2024
Almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Affissione di n. 8 manifesti nel Comune di Viterbo, e n. 8 manifesti nel comune ove è sito l'immobile qualora diverso dal capoluogo di provincia;
- Pubblicazione integrativa e complementare a cura di Astalegale.net.S.p.a.:
  sui "social media marketing" pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social network;
  negli annunci nella "vetrina immobiliare permanente";
  servizio di "landing page";
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it;
- inserzione sul Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo edito dal fornitore della pubblicità 490 C.p.c. (attualmente: www.astalegale.net), e pubblicazione sui siti internet www.tribunale.viterbo.giustizia.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it);

TRIBUNALE DI VITERBO

PROCEDURA N. 75/2024 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.F. Bonato
CREDITORE PROCEDENTE: Siena NPL 2018 S.r.l.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il Sottoscritto Dott. Lauretta Casadei Notaio, con Sede In Orte, iscritto presso il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Viterbo e Rieti, Notaio delegato alla vendita ai sensi del 591 Bis C.P.C. con Ordinanza del 15 ottobre 2025

AVVISA

che il giorno 3 febbraio 2027 presso la sala ASTE TELEMATICHE sita all'Interno del Palazzo di Giustizia di Viterbo procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma https://astepubbliche.notariato.it, di:

Alle ore 13:30

LOTTO UNICO (N.1):

"In Comune di Acquapendente, Via Luigi Galvani snc (zona industriale) fabbricato a destinazione industriale, ai piani terreno e primo, con accesso dalla strada comunale, costituito da capannone prefabbricato, composto da: al piano terreno, sala di attesa, uffici, disimpegno,, due bagni, locale mensa con spogliatoio, locale attrezzature digitali, ripostigli e locale laboratorio con w.c. interno, per una superficie utile complessiva di mq. 840,00 circa, oltre porticato; al piano primo, disimpegno, due uffici, bagno e sala riunioni, oltre locale multiuso per una superficie utile di mq. 265,00 circa; il tutto con area di pertinenza esterna in parte cementata, completamente recintata e provvista di cancello carrabile per una superficie di mq. 2.671,00 circa.
Il tutto distinto al C.F. al foglio 101, p.lla 341, Cat. D/7, RC€ 6.874,00;

L'immobile è occupato, per una porzione al piano terreno, con contratto di affitto opponibile ad uso commerciale della durata di anni 9 registrato il 2 gennaio 2024 al n. 17-serie 3T, in corso di rimessione al G.E. per la verifica del corretto adempimento nel versamento dei canoni.

La vendita potrebbe essere assoggettata ad IVA

PREZZO BASE: € 200.391,00
(Offerta minima di acquisto, pari al 75% del prezzo base di vendita, € 150.294,00)
Offerta minima in rialzo in caso di gara tra più offerenti € 4.000,00

Custode: Dr. Lauretta Casadei Notaio associato "Associazione Tra Notai di Viterbo e Rieti" (As.No.Vi.Ri.) c/o Palazzo di Giustizia di Viterbo, Via Falcone-Borsellino n.42, tel. 0761-351236/0761-353973.

Ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche (D.P.R. 380/01) risulta, dalla documentazione peritale, redatta dal Geom. Germano Iannoni, acquisita al fascicolo processuale, che il fabbricato è stato edificato in virtù della C.E. n. 12/2011 del 8 giugno 2011; SCIA del a marzo 2017 prot.n. 2381, e risulta presentata SCIA per agibilità del 13 gennaio 2017 prot. n. 411. Non sono state rilevate difformità urbanistiche rispetto ai titoli assentiti.
Per tutte le informazioni si rinvia al documento di stima citato. Si comunica, ad ogni buon fine, che l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del Decreto di trasferimento.
-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;
-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 rispetto alla data dell'atto di trasferimento, 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;
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;
b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero;
c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
d) **qualora il compendio oggetto di procedura appartenga a Soggetto in regime di IVA l'Aggiudicatario dovrà corrispondere e versare nei termini indicati l'Imposta IVA, se dovuta, secondo i requisiti di legge.**
e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sopra descritti nonché sull'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche.
f) la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), che provvederà ad attivare il custode giudiziario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA
PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA.
Il Gestore della vendita telematica è: Notartel S.p.A.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in via telematica a partire dal 12 novembre 2026 e 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., 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 segg. Del Decreto Ministeriale della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalita' di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. 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 e' 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'autorita' 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' 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), nonche' 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 e' 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 conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 modalita' 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

Modalita' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 i identita' 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, e' 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 e' eseguita la pubblicita' 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 e' scritta 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 e' 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**

1) l'offerta (**in bollo pagabile attraverso il sito http://pst.giustizia.it/PST/ (sezione "*Pagamento di bolli digitali*") 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, 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 ovvero ha sottoscritto un contratto di convivenza con scelta del regime patrimoniale della comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del convivente; 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.
- è formulata per mezzo di Procuratore Legale (cioè Avvocato) deve essere allegata procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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 nel presente avviso e nell'Ordinanza. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri connessi all'aggiudicazione che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data ed 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) <u>l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;</u>

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 leale che h 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 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 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 ed essere di importo almeno pari al 15% 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 essere allegata, 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 scrittura privata autenticata.

III: procura speciale o copia autentica di procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;

IVa) qualora l'offerente sia 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 d'identità del coniuge (o parte dell'unione civile) in comunione legale dei beni nonché, qualora coniuge (o parte dell'unione civile) offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copai 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 minorenne;
i- una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenne;
ii - una fotocopia del tesserino del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenne;
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;

Vc) 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 Imprese:
i.-una visura camerale aggiornata ad un termine non superiore a 30 giorni dal deposito dell'offerta e da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
ii.-copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
IVg) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel Registro Imprese:
i.-copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
ii.-copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
IVh)qualora l'offerente sia un soggetto giuridico con sede legale fuori dal territorio dello Stato, e non avente sede legale in Italia, né risulti in possesso del codice fiscale e/o Partita Iva italiana:
i-copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente tradotti in italiano e certificati da un traduttore abilitato
ii-copia del codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo tradotti in italiano e certificati da un traduttore abilitato. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
iii.-copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI TRIBUTARI

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.

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

Le copie delle distinte dei bonifici effettuati per il versamento del saldo del prezzo, degli oneri di registrazione ed accessori, delle spese vive, del compenso del Delegato e della **dichiarazione "antiriciclaggio"**, dovranno essere depositate o inviate alla As.No.Vi.Ri. – Associazione tra Notai di Viterbo e Rieti (pec: asnoviri@pec.it). Gli Uffici provvederanno ad emette apposito VERBALE DELL'AVVENUTO DEPOSITO trasmettendolo al Professionista Delegato per i controlli relativi al tempestivo ed esatto versamento degli importi dovuti.

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 novanta (90 gg.) 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 richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'AULA NOTAI, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

D) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (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 esecutiva;

E) 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; 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 anche consegnare presso l'AULA NOTAI l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

La deliberazione sull'offerta è fissata al giorno 3 febbraio 2027 alle ore 13:30 presso la sala ASTE TELEMATICHE sita all'Interno del Palazzo di Giustizia di Viterbo ed 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 nel presente 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, verifica la regolarità delle offerte e darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione, a mezzo di proprio collegamento internet mediante apparecchiature personali (il Tribunale non fornisce tale supporto), al portale del gestore della vendita, tramite l'area riservata del sito https://astepubbliche.notariato.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro Via SMS. Non è necessaria la presenza in aula in quanto in ogni caso è necessario collegarsi con modalità telematiche

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 almeno pari a quello base il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà, ad avviare, nella ipotesi si 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 dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia, esclusivamente on-line tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite PEC e SMS) ogni rilancio effettuato; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci 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 miglior 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: - 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 miglior efferente 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.

PRECRIZIONI 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 sopra indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato superiore a 90 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

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

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

Maggiori informazioni (dal martedì al giovedì dalle 10:00 alle 12:00) presso l'AULA NOTAI c/o Palazzo di Giustizia di Viterbo, Via Falcone-Borsellino n.41 ove è visibile la perizia processuale e l'Ordinanza di vendita/delega, tel. 0761-351236/0761-353973 o sui siti internet sopra riportati.

la richiesta di visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite prenotazione attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, ove sarà pubblicata copia dell'Ordinanza di vendita/delega, copia del presente avviso, copia della perizia di stima, documentazione fotografica del bene.

Le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso l'AULA NOTAI presso il Tribunale di Viterbo, fatta eccezione per l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del notaio delegato.

Il Professionista Delegato
Notaio Lauretta Casadei