Esec. Imm.re RGE 43/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del 29/10/2026 innanzi al Giudice Dott. Bonato sono comparsi:
avv Alessandro Calandrelli in sost avv Antonio Calandrelli per la procedente chiede la vendita
geom Perugini Tranfa Alessio ctu
dott Felice Arriga

L'Avv. _____ per _____ insiste

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

nell'istanza di vendita dei beni pignorati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

riscontrata la completezza della documentazione depositata e verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombenti di legge;

visto l'art. 569 comma 4 c.p.c.;

provvede come da ordinanza di vendita allegata e fissa l'udienza del 8.11.2028 ore 9.45_____ per la verifica delle attività compiute, disponendo altresì che in caso di aggiudicazione di tutti e/o di parte dei lotti, i creditori dovranno precisare i crediti entro il termine indicato dal delegato nel verbale delle operazioni di vendita e che il delegato dovrà depositare bozza del progetto di distribuzione e provvedere a tutti gli incombenti di legge e previsti dall'allegata ordinanza.

Dispone che il creditore procedente notifichi ai creditori iscritti non intervenuti il presente verbale unitamente all'ordinanza di vendita allegata entro 45 giorni da oggi.

Dispone che il Professionista delegato – nominato nell'ordinanza allegata - depositi telematicamente entro 10gg. nel fascicolo della procedura esecutiva una nota contenente le coordinate bancarie dei conti correnti (intestati alla procedura esecutiva ed aperti presso BANCA LAZIO NORD) necessarie per provvedere al versamento degli importi previsti quali fondo spese. Il professionista delegato avrà comunque cura di sollecitare il relativo versamento da parte dei soggetti interessati.

Autorizza il Professionista delegato al pagamento mediante fondo spese degli importi dovuti per l'esperimento delle formalità pubblicitarie della sezione DISCIPLINA DELLE PUBBLICITA' DELLE VENDITE contenuta nella allegata ordinanza.

Autorizza il Professionista delegato a richiedere ai creditori il versamento delle somme necessarie al pagamento del gestore della vendita telematica nominato nell'ordinanza allegata.

Autorizza inoltre lo stesso a provvedere al relativo pagamento (successivamente alla ricezione dei fondi), previa ricezione della fattura da parte del gestore nominato nell'ordinanza allegata. Il Professionista delegato è tenuto a verificare che tali importi siano conformi al listino pubblicato dal gestore secondo la disciplina vigente.

Si precisa che dovrà essere oggetto di pubblicazione l'ordinanza allegata e non anche il presente verbale.

Il Giudice dell'Esecuzione

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 29 OTTOBRE 2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo RGE 43/2025;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura; ritenuto quindi di adottare il modello della vendita telematica asincrona;
- visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto dell'immobile descritto in calce, pignorato con atto notificato il 26/02/2025, meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto al valore d'asta di euro (**ovvero in caso di proroga di ordinanza già emessa, tenuto conto degli esperimenti di vendita già effettuati**):

Lotto UNICO…euro 20.951,02 ..... ;
Lotto 2… ..... ;
Lotto 3… ..... ;
Lotto 4… ..... ;
Lotto 5… ..... ;
Lotto 6… ..... ;

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

DELEGA

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

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

NOMINA

gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie_____ 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. **Il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore.**
La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

FISSA

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

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

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

DETERMINA

a) per ogni esperimento di vendita in euro 1.000,00 per il primo lotto posto in vendita, e ulteriori euro 100,00 per ogni successivo lotto l'importo del fondo spese per gli adempimenti pubblicitari della sezione DISCIPLINA DELLE PUBBLICITA' DELLE VENDITE, diversi dal Portale delle Vendite Pubbliche

b) in euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

DISPONE

che i creditori versino, a pena di improcedibilità, il predetto importo di cui al punto a) entro trenta giorni nonché provvedano al versamento del medesimo importo entro 30 giorni dalla data del successivo esperimento di vendita rimasto infruttuoso (il Professionista richiederà il versamento a verbale);
che i creditori versino, a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., le somme sopra indicate al punto b) entro trenta giorni dalla presente ordinanza (su apposito conto corrente dedicato);

PONE

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

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

ORDINA

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

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

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

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a provvedere ad individuare il regime IVA eventualmente applicabile alla vendita previa interlocuzione con il debitore esecutato nonché sulla base degli eventuali interventi edilizi operati sull'immobile e della data di acquisto (desumibili dall'elaborato peritale), attenendosi ai principi analiticamente espressi dalla Corte di Cassazione nella sentenza 15912/2022;
- a redigere e depositare telematicamente il rapporto riepilogativo iniziale, i rapporti periodici ad ogni esperimento di incanto ed il finale nei termini indicati nel termine indicato dall'art. 591 bis ult. capoverso, **redatto utilizzando i modelli e gli standard approvati dalla competente struttura ministeriale** ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a redigere, **entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento**, l'avviso di vendita senza incanto, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite depositandolo a mezzo PCT (anche in assenza della costituzione del fondo spese da parte dei creditori) comunicandolo al custode (ove sia nominato un soggetto diverso dal professionista delegato) e pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente all'ordinanza di delega, se già in possesso dei fondi necessari;
- **in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode.**

L'avviso di vendita dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) numero di ruolo della procedura nonché ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

c) prezzo base dell'immobile **e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara**;

d) avvertimento che gli oneri tributari nonché la quota parte di compenso e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal professionista e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

e) indicazione del sito Internet, ulteriore rispetto al Portale delle Vendite Pubbliche, sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;

f) precisazione del numero di lotti;

g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi (ovvero per gli esperimenti di vendita successivi al primo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta) entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

h) modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

i) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

j) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite (ove delegate) dal professionista delegato presso gli appositi ambienti siti all'interno del Tribunale di Viterbo sala Aste Telematiche, situata al Piano Terra ed Uffici a disposizione della Cu.De.Vit. e dell'As.No.Vi.Ri e situati al Piano Primo;

k) numero di telefax dell'ufficio giudiziario (reperibile presso la cancelleria esecuzioni) presso il quale far pervenire l'offerta in caso di mancato funzionamento non programmato dei servizi informatici del dominio giustizia;

l) il regime IVA applicabile alla vendita;

Nel predetto avviso dovrà essere altresì:

- indicata la **destinazione urbanistica del terreno** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, **nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47**, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio,

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e 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, nei casi previsti, a cura del delegato, **salvo espresso esonero dell'aggiudicatario** da recapitare al Delegato stesso **entro 10 giorni dal versamento del saldo prezzo;**

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.tribunale.viterbo.giustizia.it nonché sull'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche.

e)

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.**
Sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale accessibile dal portale
del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.
L'offerente è onerato (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica da effettuare con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.
Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. (i.e. da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e precisamente:

Art. 12
Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

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

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

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.
Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto, in bollo, potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.***

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) L'offerta in bollo dovrà contenere **a pena di inammissibilità 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 o della parte dell'unione civile, qualora il coniuge, o la parte dell'unione civile voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione resa dall'altro coniuge o parte dell'unione civile autentica da Pubblico Ufficiale. 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 novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;

e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;**

f)gli indirizzi previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

2) la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al **15% del prezzo offerto** e andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente unico **IBAN IT 69 A 08931 14506 00004 0000 330 SWIFT/BIC CCRTIT2TVIT,** acceso presso la BANCA LAZIO NORD con causale "**ASTA**" e beneficiario "**TRIBUNALE DI VITERBO - CAUZIONI TELEMATICHE**" **senza aggiunte di altri dati identificativi** sia nella causale sia sull'intestazione del conto corrente di destinazione (**NON UTILIZZARE TALE CONTO PER VERSAMENTI DIVERSI DALLA CAUZIONE** in quanto gli stessi non saranno considerati); la cauzione, **a pena di inefficacia della offerta**, **dovrà risultare già accreditata sul conto** corrente dedicato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.
Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente.
Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà effettuato indicando la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

3) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

4) all'offerta dovrà allegarsi, **anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto**, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
   I. ricevuta di **bonifico** attestante il versamento della cauzione;
   II. Quando l'offerta è formulata da più persone **procura** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
   III. procura per atto pubblico, o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
   IV. in ogni caso deve essere allegata copia della **tessera sanitaria** o della tessera contenente il codice fiscale offerente ovvero del relativo certificato di attribuzione del codice fiscale. Qualora l'offerente non sia in possesso del codice fiscale rilasciato dalle autorità italiane dovrà essere allegato il documento equipollente rilasciato dalle competenti autorità straniere (dovrà essere indicato chiaramente lo Stato che ha rilasciato il documento)

IVa) qualora l'offerente sia una persona fisica:
   i. una fotocopia del **documento di identità** dell'offerente; e
   ii. una fotocopia del **tesserino del codice fiscale** ovvero della tessera sanitaria dell'offerente (come al precedente punto IV);
   iii. una fotocopia del documento di identità del **coniuge** (o parte dell'unione civile) in comunione legale dei beni nonché, qualora il coniuge (o la parte dell'unione civile) 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 minorenne:

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

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;

IVc) qualora l'offerente sia persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio: dovrà allegare gli estremi del **trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia** oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo https://www.esteri.it/it/politica-estera-e-cooperazione-allo-sviluppo/diplomazia-giuridica/condizreciprocita/elenco_paesi/

IVd) qualora l'offerente sia persona fisica straniera "regolarmente soggiornante" sul territorio: dovrà essere allegato il **permesso o la carta di soggiorno**;

IVe) qualora l'offerente sia persona fisica cittadino comunitario o EFTA dovrà produrre la documentazione legittimante l'acquisto;

IVf) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel registro delle imprese:
i. una **visura camerale aggiornata** ad un termine non superiore a 30 giorni dal deposito dell'offerta e da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente, **ovvero copia della delibera assembleare** che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale attestanti i poteri del soggetto interno delegato; e
ii. una copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;

IVg) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel registro delle imprese:
i. copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
ii. una copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta.

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

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

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

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

A. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari (ad esempio: imposta di registro o IVA, imposta ipocatastale) conseguenti all'acquisto del bene, nella misura prevista per legge. L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento delle spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, al pagamento delle spese ed imposte dovute per la voltura catastale dei beni aggiudicati nonché al pagamento del compenso e delle spese sostenute dal professionista delegato per la quota parte prevista a carico dell'aggiudicatario.

Le **copie delle distinte dei bonifici** effettuati per il versamento del saldo del prezzo, degli oneri di registrazione ed accessori, delle spese vive e del compenso del Delegato dovranno essere **depositate o inviate** a mezzo pec ai seguenti indirizzi: Cu.De.Vit. (pec: cudevit@legalmail.it) / As.no.Vi.Ri. (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 del residuo prezzo, delle spese e degli oneri accessori e dei compensi professionali rilasciata dalla Cu.de.Vit. /As.No.Vi.Ri..

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. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare entro e non oltre il termine per il deposito del versamento del residuo prezzo ed oneri accessori, **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.

C. salvo quanto disposto nel successivo punto n. D), e ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri tributari, delle spese, ed onorari del delegato dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni novanta (NON 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;**

D. 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 in cancelleria, 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;

E. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto e della produzione della

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

"dichiarazione antiriciclaggio" 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;**

F. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

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

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di 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 dal Gestore della vendita a connettersi prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

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

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

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. L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o in giorno festivo al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, ovvero in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572 III comma c.p.c..

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il lotto è assegnato al creditore istante; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione del lotto, si procederà come sopra. Il migliore offerente sarà individuato secondo i seguenti criteri e nel seguente ordine: 1) il maggior prezzo offerto; in subordine: 2) la maggiore cauzione versata; 3) la minore dilazione temporale per il versamento del saldo prezzo; ed infine 4) la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

2) non verranno prese in considerazione offerte in aumento pervenute dopo la conclusione della gara;
3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via P.E.C. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
5) qualora l'Aggiudicatario sia un soggetto giuridico con sede legale fuori dal territorio dello Stato, non avente sede legale in Italia, e privo del codice fiscale e/o Partita Iva italiana, all'atto del deposito del saldo prezzo, degli oneri tributari ed accessori e spese dovrà altresì depositare idonea documentazione attestante l'attribuzione di codice fiscale e/o Partita Iva italiana.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Almeno 45 giorni prima del termine della presentazione delle offerte il Professionista Delegato dovrà dare pubblica notizia della vendita telematica asincrona senza incanto mediante:
1) inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche",** dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, della planimetria, della documentazione fotografica e degli altri eventuali documenti inerenti la vendita:
   a) sul sito internet del Tribunale di Viterbo www.tribunale.viterbo.giustizia.it **;**
   b) sul sito internet **deputato alla pubblicità ex art. 490 c.p.c., del Gestore nominato per la vendita** telematica;
   c) sul sito internet di ciascuno degli altri G**estori** nominati a rotazione presso l'ufficio, nonché sugli ulteriori canali informativi offerti da ciascun fornitore **della pubblicità** in abbinamento alla pubblicità legale di cui all'art. 490 c.p.c. (i siti internet, deputati alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo alla data di emissione della presente delega sono: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it)
3) In merito al punto 2c) si precisa che
   - il gestore **Astalegale.net S.p.A**. effettuerà anche la pubblicità integrativa e complementare:
     a) sui "social media marketing", attraverso la pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social network;
     b) negli annunci nella "vetrina immobiliare permanente";
     c) sul **Newspaper** aste digitale del Tribunale di Viterbo edito da Astalegale.net.
     d) tramite il servizio "**landing page**";
   - il gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A**. effettuerà anche la pubblicità integrativa con il sistema "Rete Aste Real Estate" pubblicando l'annuncio di vendita sui siti internet **Idealista.it, Casa.it** e **Subito.it**, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A**. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:
     a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;

c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) affissione di **manifesti** in numero di 8 nel Comune di Viterbo e di ulteriori 8 nel Comune ove è situato l'immobile da vendere.

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

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

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto secondo le disposizioni degli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione e redigendo verbale delle relative operazioni, depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari;
- ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del www.tribunale.viterbo.giustizia.it e dei siti web dei fornitori della pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale tramite accesso all'area riservata nonché il Portale delle Vendite Pubbliche.
- Il predetto verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione; le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in ordine all'applicazione della normativa fiscale (agevolazioni tributarie quali, ad esempio ed a titolo non esaustivo, la normativa sull'acquisto della prima casa o il meccanismo di calcolo della base imponibile secondo il c.d. prezzo valore) e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 nonché il codice IBAN del conto corrente intestato alla procedura relativo al versamento del saldo prezzo, ove la procedura disponga di conti corrente già attivi dedicati al versamento del saldo prezzo; qualora non sia già disponibile un conto corrente dedicato al versamento del saldo prezzo, il Professionista avvertirà a verbale che entro 15gg. saranno depositate nel fascicolo della procedura le relative coordinante bancarie. Il Professionista avvertirà l'aggiudicatario che sarà suo onere prenderne visione presso la cancelleria (È comunque opportuno che il Delegato comunichi informalmente le coordinate bancarie all'aggiudicatario). Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. il verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione;
- **a depositare telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione evidenza dell'abbinamento di ciascun bonifico pervenuto sul conto cauzioni telematiche alla pertinente procedura esecutiva;**
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

- a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta);
- in caso di gara tra più offerenti, l'offerta in aumento minima sarà così determinata dal professionista delegato:
  i) prezzo base d'asta sino ad Euro 25.000,00: offerta in aumento euro 1.000,00;
  ii) prezzo base d'asta da Euro 25.000,01 ad Euro 50.000,00: offerta in aumento euro 2.000,00;
  iii) prezzo base d'asta da Euro 50.000,01 ad Euro 200.000,00: offerta in aumento euro 4.000,00;
  iv) prezzo base d'asta superiore ad Euro 200.000,00: offerta in aumento euro 5.000,00;
- a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte lo svolgimento dell'asta telematica, l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulle offerte e la eventuale gara tra gli offerenti, da tenersi nel luogo indicato;
- alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;
- all'apertura, presso il luogo di svolgimento dell'asta telematica, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti ed alla presenza telematica degli stessi, onerati del relativo collegamento telematico al portale del gestore, ed alla presenza telematica delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti che ne abbiano fatto richiesta;
- all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 45 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue. Si precisa che per il versamento di tali importi non potrà essere utilizzato il conto corrente dedicato al versamento della cauzione;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- ad eseguire le formalità previste dall'art. 591bis c.p.c. nn. 11 e 12 e, in particolare, predisporre la minuta del decreto di trasferimento con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e, **salvo esonero espresso dell'aggiudicatario, l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio** ex art. 586, 2° co. c.p.c., trasmettendola, unitamente al fascicolo, entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo a questo Giudice per l'emissione.

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

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

a) ove necessario, **certificato di destinazione urbanistica** ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
b) **dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario** in originale, unitamente alla copia del

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

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

d) la **dichiarazione scritta (c.d. antiriciclaggio**), da depositare entro e non oltre il termine per il deposito del saldo prezzo e resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 D. lgs 231/2007 in merito alla provenienza di tutte le somme a qualsiasi titolo versate.

- ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e **voltura catastale** del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di **cancellazione** delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista in materia di beni culturali ex art. 59 D.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale erano state inviate, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- in caso di esito positivo della vendita, a trasferire dal conto corrente unico cauzioni in essere presso la BANCA LAZIO NORD al conto corrente che verrà aperto a favore della procedura l'importo della cauzione mediante abbinamento della stessa con procedimento messo a disposizione dalla BANCA LAZIO NORD.
- a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e fissando all'esito eventuale nuova vendita;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; **il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto**;
- al pagamento, presso la BANCA LAZIO NORD in sede, mediante l'apposita modulistica,

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

delle imposte di registro nonché degli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, senza richiedere ulteriore autorizzazione al G.E. e depositando nel fascicolo d'ufficio la relativa distinta bancaria;

- all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso la BANCA LAZIO NORD in sede, in tutte le ipotesi in cui si renda necessario versare delle somme in favore della procedura esecutiva;
- a segnalare nel termine di giorni 30 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base, fino al limite di un quarto (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto) (come consentito dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione all'esecutato del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati nonché alla comunicazione delle stesse alle altre parti costituite;
- a fissare immediatamente, nel caso di **esito negativo del quarto** esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base fino al limite della metà (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto) (come consentito dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione all'esecutato di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati nonché alla comunicazione delle stesso alle altre parti costituite;

Antieconomicità della vendita:

- in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed i lotti debbano essere posti in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore complessivamente a quindicimila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E. per le valutazioni di cui all'art.164bis disp. att. c.p.c.;
- qualora un singolo lotto, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a cinquemila euro, il delegato procederà come segue:

a) in presenza di ulteriori lotti fisserà ulteriori esperimenti di vendita per i soli lotti aventi un prezzo base superiore ad euro cinquemila;

b) qualora non vi siano ulteriori lotti rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione per le valutazioni di cui all'art. 164bis disp. att. c.p.c.;

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164bis disp. att. c.p.c.;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 I e II comma c.p.c., unitamente ad una relazione che il professionista delegato richiederà al custode (ove lo stesso sia un soggetto diverso dal professionista delegato) su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato l'attività delegata. Nel rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare cinque esperimenti di vendita durante il corso di 30 mesi; il mancato rispetto di

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

- Il delegato provvederà comunque a depositare, entro i termini di legge dalla emissione dell'ordinanza di delega, un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta, rapporti riepilogativi ad ogni esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119. (Il rapporto deve essere redatto utilizzando i modelli e gli standard approvati dalla competente struttura ministeriale. Nel rapporto finale dovrà essere fornita evidenza dei pagamenti disposti in conformità al progetto di distribuzione approvato nonché della chiusura dei conti correnti della procedura).

DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA FASE DISTRIBUTIVA

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

- ad informare l'Esperto Stimatore dell'avvenuta aggiudicazione e del prezzo ricavato e ad **assegnare termine di giorni 20 allo stesso, affinché invii copia di cortesia al Delegato e depositi nel Fascicolo Telematico, la richiesta al G.E di liquidazione dei propri compensi,** con avvertenza che, all'esito della stessa, dovrà attendere l'approvazione del Progetto di Distribuzione per ottenere il pagamento, che verrà effettuato dal Delegato con i fondi a disposizione della Procedura al termine della fase di approvazione del Progetto di Distribuzione.
- ad assegnare **termine di giorni 30 ai Creditori affinché inviino copia di cortesia al Delegato e depositino nel Fascicolo Telematico le Note di Precisazione del credito** (nel caso di richiesta di privilegio ipotecario, redatte ex art. 2855 C.C o, nel caso di richiesta di privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ex art. 2776, commi 2 e 3 C.C., complete della documentazione attestante l'esito infruttuoso dell'Esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografo) **e delle spese** (allegando i relativi giustificativi) indicanti le coordinate bancarie da utilizzare per l'eventuale bonifico di somme, invitando gli stessi ad effettuare il deposito telematico dei Titoli Esecutivi e legittimanti il diritto di prelazione, ove mancanti nel Fascicolo Telematico, avvertendo altresì gli stessi che, in mancanza del deposito nel termine assegnato, si procederà al calcolo delle somme spettanti sulla base dell'Atto di Precetto o di Intervento;
- successivamente alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al termine delle operazioni di liberazione del bene aggiudicato, il Delegato provvederà nel termine di 30 giorni:
- a depositare istanza di liquidazione dei propri compensi e spese attenendosi alle previsioni di cui al D.M. n. 227/2015 (quale Delegato) e D.M. n. 80/2009 (quale Custode) e successive modifiche ed integrazioni;
- a predisporre il Progetto di Distribuzione, inserendo i compensi del Custode Delegato e dell'Esperto Stimatore liquidati dal G.E. tra le spese in prededuzione;
- ad accertare l'avvenuto pagamento delle fatture emesse per le spese di pubblicità e gara telematica;
- a trasmettere la bozza del Progetto di Distribuzione all'Esecutato presso il domicilio eletto o, in mancanza, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo ed ai creditori via pec, assegnando un termine non inferiore a dieci giorni per formulare eventuali osservazioni;
- ad esaminare le eventuali osservazioni predisponendo, se del caso, modifiche agli atti già inviati;
- a trasmettere la bozza del Progetto di distribuzione al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 596 II comma c.p.c., allegando:
  - **Note di Trascrizione** del Decreto;

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

- **Annotazioni** di cancellazione (qualora non depositate),
- **Estratti conto** dei rapporti bancari accesi a favore della Procedura (qualora non depositati);
- **Verbali delle operazioni di liberazione** degli immobili e di consegna degli stessi agli Aggiudicatari;
- **Analitica indicazione degli eventuali beni immobili residui pignorati e rimasti invenduti;**
- **Analitica indicazione delle eventuali somme residue non distribuite.**

- Ricevuta la comunicazione da parte della Cancelleria dell'avvenuto deposito da parte del Giudice del progetto di distribuzione, disponibile per la consultazione dei creditori e del debitore/ esecutato, il professionista delegato fissa innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione ed approvazione del Progetto di distribuzione, segnalando che la mancata comparizione dinanzi a sé comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c., tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.
- Il Professionista Delegato trasmetterà quindi il Progetto di Distribuzione depositato dal G.E. nel Fascicolo Telematico e la Comunicazione relativa alla fissazione dell'Audizione Parti innanzi a sé, all'Esecutato presso il domicilio eletto o, in mancanza, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo ed ai creditori presso i Procuratori costituiti via pec ed agli eventuali Creditori Iscritti non intervenuti, presso il domicilio eletto nella Nota di Iscrizione, ovvero ai sensi dell'art. 2844, III co. C.c.
- il giorno fissato per l'audizione delle Parti, il Delegato provvederà a redigere apposito processo verbale, dando atto:
  - che le comunicazioni sono state regolarmente eseguite a tutte le parti, ivi compreso l'Esecutato anche non costituito menzionando specificatamente gli incombenti effettuati;
  - della presenza/assenza delle Parti ed Esecutato;
  - della presentazione di eventuali osservazioni e delle eventuali modifiche apportate;
  - delle osservazioni dei Presenti;
  - dell'approvazione del Progetto di Distribuzione;
  - il Verbale dovrà essere firmato dal Delegato
- In caso di contestazioni, proposte in sede di audizione, anche da una sola delle parti, innanzi al Delegato, questi ne dà conto nel processo verbale rimetterà ex art. 512 c.p.c. gli atti al G.E. per le determinazioni di competenza, depositando apposita istanza.
- In caso di assenza di contestazioni, il Delegato entro 15 giorni depositerà nel fascicolo il **Processo verbale di audizione delle parti;**
- il Delegato provvederà a richiedere l'emissione dei mandati di pagamento a favore degli Assegnatari delle somme ai sensi dell'art. 598 c.p.c.;
- Successivamente, nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'effettuazione dei bonifici, il Delegato provvederà a depositare nel Fascicolo Telematico il Rapporto riepilogativo finale, completo degli estratti conto dei rapporti bancari chiusi.

RENDE NOTO

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

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che, nei casi previsti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunaleviterbo.giustizia.it, e sui siti web dei fornitori della pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale (come indicato nella sezione Pubblicità delle Vendite della presente ordinanza) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
h) che maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

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

DISPONE

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

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

INFORMA

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

Il Giudice dell'Esecuzione

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto UNICO;[1]

vedi quadro sinottico

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

Il Giudice dell'Esecuzione

[1] Indicare il numero di lotto a cui si riferisce la descrizione ovvero "U" in caso di lotto unico.

Firmato Da: FEDERICO BONATO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 2daf9c0a6cd9dc31

TRIBUNALE DI VITERBO

ORDINANZA INTEGRATIVA DELL'ORDINANZA DI DELEGA

Il Giudice dell'Esecuzione

DATO ATTO

- di aver accettato in data 10.07.2025 la proposta avanzata dalla Società Astalegale.net per l'introduzione del servizio landing page nella pubblicità delle vendite giudiziarie;
- che pertanto, a decorrere dalle Ordinanze di vendita emesse dal 09.07.2025 Rev. 2/2023 e Rev. 1/2024, è stato attivato il servizio landing page a tutte le vendite telematiche;
- che il servizio di landing page è stato inserito nell'Ordinanza di vendita Rev. 1/2026 nella parte dedicata alla disciplina delle pubblicità;
- che il servizio è stato migliorato ed implementato tramite l'introduzione dell'agente **AI M.ia** (Intelligenza Artificiale), in grado di fornire risposte immediate agli utenti

CONSIDERATO

- che tale potenziata forma di pubblicità consente una miglior pubblicizzazione e consultazione;
- che, però, tale forma pubblicitaria comporta dei costi aggiuntivi a carico del ceto creditorio;

DISPONE

a) che per tutte le ordinanze di vendita emesse a decorrere dal 10/07/2025, che prevedono il servizio di landing page, indipendentemente dal numero del tentativo di vendita da espletare, si applichi il nuovo servizio di Astalegale.net denominato "Landing page Agente AI **M.ia**" invariati i termini e le altre forme di pubblicità indicate nell'Ordinanza di vendita;
b) che, per le ordinanze di cui sopra Rev. 2/2023 e Rev. 1/2024 il fondo spese venga innalzato per ogni esperimento di vendita in euro 1.000,00 per il primo lotto posto in vendita, e ulteriori euro 100,00 per ogni successivo lotto, parificandolo a quello previsto nell'Ordinanza Rev.1/2026.
c) Che i Professionisti delegati aggiungano la presente integrazione pubblicitaria nell'avviso di vendita e pubblichino la presente Ordinanza integrativa unitamente all'Ordinanza di vendita, secondo le forme di pubblicità previste.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione ai Professionisti Delegati e alle parti e per l'inserimento nei fascicoli.

Viterbo, 08 APRILE 2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Federico BONATO

TRIBUNALE DI VITERBO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
08/04/2026
Il cancelliere
ANGELO LOPIS

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA INTEGRATIVA DELL'ORDINANZA DI DELEGA

Il Giudice dell'Esecuzione

DATO ATTO

di aver accettato la proposta avanzata dalla Società Astalegale.net per l'introduzione del servizio *landing page* nella pubblicità delle vendite giudiziarie;

che tale servizio ha l'obiettivo di migliorare i servizi attualmente attivi e di rendere la comunicazione degli annunci di vendita più digitale e pervasiva;

CONSIDERATO

che in tale modo le vendite siano al meglio pubblicizzate prima che ci si trovi nella necessità di statuire la estinzione della procedura per mancata vendita, così come indicato dalla S. C. di Cassazione (Sentenza sez. 3 n. 11116/2020);

DISPONE

che le richieste di pubblicità trasmesse ad Astalegale.net a decorrere dalle ordinanze di vendita emesse a partire dal 9 luglio 2025 usufruiscano del servizio *landing page*, invariati i termini e le altre forme di pubblicità indicate nell'ordinanza di vendita, e che i Professionisti Delegati aggiungano la presente integrazione pubblicitaria nell'avviso di vendita.

Manda alla cancelleria per il deposito telematico nei fascicoli e la comunicazione ai Professionisti Delegati e alle parti.

Viterbo, 10/07/2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Federico Bonato

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 10/7/2025
Il cancelliere
ANGELO LOPIS

TRIBUNALE DI VITERBO