Rif. Ordinanza di vendita telematica asincrona Rev. 01/2026 CARTABIA

Adempimenti da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine della presentazione delle offerte
Affissione di n. 8 manifesti nel Comune di **Viterbo** e n. 8 manifesti in **Ischia di Castro** (VT);
Pubblicazione dell'Avviso di Vendita sui seguenti siti internet:
- Astalegale.net e siti alla stessa collegati;
- Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e siti alla stessa collegati;
- Tribunale di Viterbo (www.tribunale.viterbo.giustizia.it);
- Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo (attualmente www.astalegale.net);
- Servizio di Landing Page Agente AI M.ia a cura di Astalegale
- Gestore nominato per la vendita;
- Altri Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo;

Pubblicazione sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche

TRIBUNALE di VITERBO
Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti

Esecuzione Immobiliare RGE 97/2025

Creditore procedente: MAIOR SPV S.R.L.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Federico Bonato

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea Spa (www.astegiudiziarie.it)
Portale del gestore per la vendita telematica: Aste Telematiche (www.astetelematiche.it).

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
SENZA INCANTO del 27.01.2027, ore 10.40

Il sottoscritto avv. Manuela Martinangeli, Professionista delegato alla vendita telematica asincrona dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 10.06.2026, avvisa che **il giorno 27.01.2027 alle ore 10.40** presso la Sala ASTE TELEMATICHE all'interno del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n 41, esclusivamente in modalità telematica, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto del seguente bene immobile:

LOTTO 1
Descrizione lotto.
Diritti di piena proprietà della U.I. uso abitativo ubicata nel Comune di Ischia di Castro (VT), Via Roma n. 54 (catastalmente n. 44), piano 1°, distinto al CF del Comune di Ischia di Castro al foglio 42, p.lla 302, sub. 2, cat. A/4, classe 1 vani 4 rendita € 194,19.

Immobile occupato da terzi
Vendita esente IVA.

PREZZO BASE € 28.725,00 (euro ventottomilasettecentoventicinque/00)
(Offerta minima € 21.543,75 pari al 75% del prezzo base)
Offerte in aumento € 2.000,00

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

CUSTODE DELEGATO: Avv. Manuela Martinangeli con studio in Piansano (VT), Via S. Lucia n. 86, Tel. 333/8544689, e-mail: manuelamartinangeli@gmail.com

OFFERTA TELEMATICA

MODALITA' di PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e quindi entro le ore 13:00 del giorno 26.01.2027.

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale accessibile dal portale del gestore telematico 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 – cioè da presentatori diversi dall'offerente o dal suo procuratore legale (Avvocato) - saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte di acquisto (in bollo) debbono essere presentate esclusivamente in via telematica tramite l'apposito 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

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento dei bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it

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 Avvocato) ovvero a mezzo di casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 comma 4 D.M. 32 del 26.02.2015.

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.

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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, le offerte sono formulate a mezzo **telefax al recapito dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Viterbo che è 0761 351977.**

La normativa riguardante la redazione, il deposito e le modalità di trasmissione dell'offerta telematica è prevista dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 (*Regolamento recante le regole tecnico ed operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche nei casi previsto dal cpc, ai sensi dell'art. 161ter delle disposizioni per l'attuazione del cpc*) cui si rimanda integralmente.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere, a pena di inammissibilità anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, i seguenti dati 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

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

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. 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 Legale Rappresentante 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. La procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del 5 comma dell'art. 12 del DM 32 del 26.02.2015.
- qualora l'Offerta venga proposta a 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, 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/Prezzo base indicato 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 della casella di posta elettronica certificata PEC così come previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato ed utilizzati per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni, dell'Offerente o del suo Procuratore legale (Avvocato) che ha effettuato il deposito.

DOCUMENTI da ALLEGARE all'OFFERTA

All'offerta debbono essere allegati, **a pena di inammissibilità 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 decritta);
II. procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
III. procura per atto pubblico, o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

IVa) qualora l'offerente sia una persona fisica:
i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente; e
ii. una fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente o qualora l'offerente non sia in possesso del codice fiscale rilasciato dalle Autorità italiane, dovrà

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

essere allegato il documento equipollente rilasciato dalle competenti Autorità straniere con l'indicazione dello Stato che ha rilasciato il documento

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:

i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenne;

ii. fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenne;

iii. fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale; e

iv. 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 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;

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

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

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.

MODALITA' di VERSAMENTO della CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente unico IBAN IT 69 A 08931 14506 0000 4000 0330 SWIFT/BIC CCRTIT2TVIT, acceso presso la BANCA LAZIO NORD Credito Cooperativo con causale "Asta" senza indicazione di altri e diversi elementi (NON UTILIZZARE TALE CONTO PER VERSAMENTI DIVERSI DALLA CAUZIONE in quanto gli stessi non saranno considerati) e beneficiario "TRIBUNALE DI VITERBO - CAUZIONI TELEMATICHE" " senza aggiunte di altri dati identificativi sia sulla causale sia sull'intestazione del conto corrente di destinazione; 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** e dovrà essere di importo pari almeno al 15% del prezzo offerto.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR" lo stesso andrà effettuato indicando la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto la Banca ricevente decurterà automaticamente le commissioni dall'importo versato. Si avverte che qualora la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto (almeno pari al 15% del prezzo offerto) l'Offerta verrà esclusa dalla partecipazione alla Vendita

IRREVOCABILITA' dell'OFFERTA

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.

SVOLGIMENTO della VENDITA - DELIBERAZIONI sull'OFFERTA

Il Professionista delegato referente della procedura fissa al giorno 27.01.2027 alle ore 10.40 presso la Sala ASTE TELEMATICHE all'interno del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n. 41, esclusivamente in via telematica, il compimento delle operazioni di vendita per la deliberazione sull'unica offerta pervenuta ovvero, nel caso della gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, con deliberazione entro la giornata del giovedì successivo, prorogata al primo giorno non festivo se cadente in giorno festivo.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica), con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione, **a mezzo di proprio collegamento internet e mediante apparecchiature personali (il Tribunale non fornisce tale supporto).**

Il professionista delegato prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati 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, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
La delibazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta:
Se 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 più offerte ritenute valide:
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata.
Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento (pari a 10 minuti). 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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
Nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- se un creditore ha proposto istanza di assegnazione del lotto, il lotto è assegnato al creditore istante necessariamente al prezzo almeno pari a quello base;

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

- se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione del lotto, 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.

PAGAMENTO del SALDO PREZZO e degli altri ONERI della VENDITA
A. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (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 vive** 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.
Le somme a qualunque titolo versate dall'Aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e dei compensi al Delegato e quindi al pagamento del saldo prezzo.
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.
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 Cu.De.Vit. (pec: cudevit@legalmail.it) ovvero alla 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.

B. Salvo quanto disposto nel successivo punto 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 di cui al punto A), dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 90 (novanta), (NON soggetto a sospensione feriale), dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto, mediante bonifico bancario sul c/c della presente procedura esecutiva su IBAN che verrà successivamente comunicato dal Delegato all'aggiudicatario. Si precisa che NON può essere utilizzato il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

C. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, disponendo che le somme versate dall'aggiudicatario siano acquisite dalla procedura esecutiva.

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

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

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.

E. 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.

Spese vive

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti, visure di aggiornamento, eventuali richieste di certificati etc.) versando il relativo importo direttamente sul conto corrente a disposizione della Procedura le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato

Compensi per il compimento delle formalità

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento dei compensi a favore del Professionista delegato per le attività svolte relative al compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del Decreto di trasferimento nonché cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche con versamento sul conto corrente a disposizione della Procedura le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato. Gli onorari sono attualmente determinati in base al Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015 n. 227 nonché della Circolare 05/05/2018 del GE del Tribunale di Viterbo, nella seguente misura:

A. procedure con un solo lotto posto in vendita:

1.prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 100.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
2.prezzo di aggiudicazione da euro 100.00,00 ad euro 500.000,00: euro 750,00 oltre accessori;
3.prezzo di aggiudicazione superiore ad euro 500.000,00: euro 1.000,00 oltre accessori;

B. **procedure con molteplici lotti posti in vendita:**

4.prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 50.000,00: euro 400,00 oltre accessori;
5.prezzo di aggiudicazione da euro 50.000,00 ad euro 100.000,00: euro 450,00 oltre accessori;
6.prezzo di aggiudicazione da euro 100.00,00 ad euro 250.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
7.prezzo di aggiudicazione da euro 250.000,00 ad euro 500.000,00: euro 600,00 oltre accessori;
8.prezzo di aggiudicazione superiore ad euro 500.000,00: euro 750,00 oltre accessori

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: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

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

Avvertenze specifiche

a. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

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

c. 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; al riguardo si precisa che per l'immobile oggetto di vendita l'esperto ha evidenziato in perizia le seguenti difformità, che di seguito si ritrascrivono testualmente: "…*Il fabbricato dove ricade l'unità immobiliare pignorata, come riportato sull'atto di provenienza è stato edificato in origine prima del 1967. Successivamente come risulta dagli elaborati allegati (All. n. 34) rilasciati dal Comune di Ischia di Castro, è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 35/98 del 23/11/1998. Successivamente su apposita istanza di rinnovo, è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 32/2001del 22/08/2001prot. 6199/00 per "Costruzione di un balcone e trasformazione di una finestra in portafinestra…"(All. n. 35).*

Rilevato che sulla tavola di progetto approvato è rappresentata solamente la parte posteriore dell'abitazione, con il balcone e una porzione del soggiorno e della camera che affacciano su Via degli Orti, si osserva che l'intervento di realizzazione del balcone in questione e della trasformazione della finestra in portafinestra è stato regolarmente eseguito.

Per quanto riguarda la parte restante dell'appartamento si osserva che rispetto all'elaborato catastale, quale unico mezzo grafico di prova, come si osserva sull'elaborato grafico allegato (All. n. 36) l'appartamento all'interno è leggermente modificato (risulta spostato il tramezzo divisorio fra il soggiorno e la camera, allargato il disimpegno e realizzato un bagno sull'area della tromba delle scale) e

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

all'esterno è stato realizzato un balconcino sul fronte della facciata rivolto su via Roma analogo a quelli posti nei fabbricati attigui.
Non risultano ulteriori domande di condono edilizio presentate dai vari proprietari che si sono succeduti nel tempo…Considerato che non sono state reperite prove documentali o fotografiche che, come indicato all'art. 9 bis del DPR 380/2001 potrebbero attestare lo stato legittimo degli interventi per essere stati realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, si ritiene che si debba procedere alla redazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR380/04 per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un bagno sulla tromba del vano scale e la realizzazione di un balconcino sul prospetto principale.
Considerato che l'area in cui è posto il fabbricato risulta compresa in zona A di PRG (centro storico) e che tale area risulta interessata ai vincoli paesaggistici di "Centro storico" e di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 D.L. 42/2001)" la pratica per la sanatoria del balcone esterno risulta condizionata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
Il costo delle pratiche di sanatoria, considerando altresì che interessano anche parti strutturali inerenti alla realizzazione del solaio di calpestio del bagno realizzato sulla tromba del vano scale, i costi da sopportare risultano approssimativamente di € 2.700,00 per sanzioni, e diritti di segreteria e di € 2.500,00 di spese tecniche per la redazione delle dovute pratiche paesaggistiche, strutturali e comunali oltre ad € 500,00 per la presentazione della variazione catastale.
Dagli accertamenti e ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta l'esistenza di certificati di abitabilità/agibilità…".

d. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e. qualora il compendio oggetto di Procedura appartenga a Soggetto in regime IVA **l'Aggiudicatario dovrà corrispondere e versare nei termini indicati l'imposta IVA, se dovuta, secondo i requisiti di legge.**

e. nei casi previsti, ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del Custode con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f. l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del Tribunale di Viterbo (www.tribunale.viterbo.giustizia.it) e dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;

g. la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h. maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse;

ed inoltre 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;
- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria; tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti cpc, 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 l'aula Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti all'uopo predisposta in Tribunale.

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12

Maggiori informazioni presso il Custode delegato referente di codesta procedura esecutiva, nonché sui siti internet del Tribunale di Viterbo (www.tribunale.viterbo.giustizia.it), del Gestore nominato per la vendita telematica e di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo che attualmente sono www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e nell'apposita area del PVP Portale delle Vendite Pubbliche ove sono disponibili per la consultazione l'elaborato peritale, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita, documenti che comunque possono essere consultati presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo.
Viterbo, li 10 novembre 2026

Il Custode Delegato
Avv. Manuela Martinangeli

Firmato Da: MANUELA MARTINANGELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a54f3d533a4b7f2142202c313f95b12