



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del 10/05/2018 innanzi al Giudice DOT.SA ROBERTA CRESCENTINI sono comparsi:

per la Banca di Viterbo l'Avv. Umberto Piccoli  
il quale insieme al proprio legale

è stato presente il Custode Dott. Emanuele  
Belloni

oggi assistito dall'Avv. Piccoli  
L'Avv. Umberto Piccoli V per Banca di Viterbo

insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

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

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

ritenuto che, nel caso di specie, il ricorso alla vendita con modalità telematiche ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. sia pregiudizievole per l'interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della

Ordinanza di vendita

Prima delega NON TELEMATICA EX ART. 569 4 COMMA  
rev. 4/2018

procedura dovendosi necessariamente, da parte di questo G.E., esaminare con completezza i servizi offerti ed i prezzi praticati dai numerosi gestori iscritti nel distretto (anche in virtù della iniziativa del Presidente della Corte d'Appello di Roma) nonché in considerazione:

- a) della necessità di organizzare con gli Istituti di Credito preposti modalità di ricezione delle cauzioni che consenta quanto più possibile il mantenimento dell'anonimato della ubicazione e della tipologia del bene oggetto di vendita;
- b) del bacino di utenza potenzialmente interessato alla presentazione delle offerte in relazione alle maggiori difficoltà di partecipazione alla vendita per i possibili acquirenti in caso di adozione del modello di vendita telematica asincrona o sincrona;
- c) della maggiori difficoltà di gestione della vendita qualora venisse adottata la c.d. vendita sincrona-mista, in quanto tale modello, pur consentendo la presentazione di offerte anche in modalità analogica, impone che l'esperimento di vendita avvenga garantendo il collegamento da remoto con i soggetti che intendono partecipare in via telematica e, pertanto, comporta che il professionista delegato – per il tramite del gestore della vendita – fissi l'esperimento di vendita in un luogo idoneo a garantire il contemporaneo accesso del pubblico e il necessario collegamento da remoto con l'evidente necessità di reperire locali (al momento non disponibili all'interno del Tribunale) idonei a tale scopo;

ritenuta pertanto applicabile la deroga prevista dall'art. 569 comma 4 c.p.c. provvede come da ordinanza di vendita allegata e fissa l'udienza del 12/12/2020 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 entro il termine di cui all'art. 596 c.p.c.; in tal caso l'udienza sopra indicata deve intendersi fissata anche ex art. 596 c.p.c., ove non si sia già provveduto a fissare apposita udienza prima di tale data.

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

Il Giudice dell'esecuzione

Ordinanza di vendita  
Prima delega  
rev. 4/2018

PROCEDURA N. 208/16 R.G.E



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**  
**Esecuzioni immobiliari**

Il giudice dell'esecuzione,

esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. n. 208/16  
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 che, anche ove non sia possibile disporre la aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non si possa procedere all'incanto poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

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 01/02/16  
meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto al valore d'asta di euro:

lotto unico ..... euro 95.908,67 .....  
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.;

**DELEGA**

per le operazioni di vendita Dott. EMANUELE BALERINI con studio in  
Viterbo ..... alla via Piana della Rocca ..... n. 33 .....

**FISSA**

Ordinanza di vendita

Prima delega

rev. 4/2018

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

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

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

#### DISPONE

**che i creditori versino entro 30 giorni al professionista delegato l'importo euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art.631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione;**

Si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato. Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 30 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.

#### PONE

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione

#### ORDINA

al custode di notificare copia del presente provvedimento al delegato (qualora quale delegato non sia stato nominato il soggetto già incaricato come custode), se non presente in udienza, non appena risulterà accessibile nel fascicolo telematico della presente procedura, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail; 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 preliminarmente:

- 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 redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- 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 riscuotere, mediante versamento sul conto della procedura esecutiva, i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente spettanti. In tal caso, provvederà senza richiedere specifica autorizzazione all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso l'istituto di credito sito all'interno del Tribunale;
- a segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- a segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- a dare, qualora taluno degli immobili sia in condominio, immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; a partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate;

- a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite depositandolo a mezzo PCT, comunicandolo al custode (ove sia nominato un soggetto diverso dal professionista delegato) e pubblicandolo sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente all'ordinanza di delega. L'avviso di vendita dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero di ruolo della procedura;
- b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
- c) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- d) avvertimento che gli oneri tributari nonché la quota parte di compenso e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal professionista e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- e) indicazione del sito Internet, ulteriore rispetto al Portale delle Vendite Pubbliche, sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- f) precisazione del numero di lotti;
- g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- h) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice; 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;
- l) 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 l'aula PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI all'uopo predisposta in Tribunale.

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 urbanisticoedilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
  - precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  - indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  - evidenziato che:
    - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e 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, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
    - c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
    - d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché sull'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'**AULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI** presso il Tribunale di Viterbo entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato;**
- 2) sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'incaricato alla ricezione, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- 3) l'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri connessi all'aggiudicazione che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - f) il nominativo dell'istituto di credito mutuante 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;
- 4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto posto in vendita per l'importo maggiore.



5) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta:

- a) 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;
- b) qualora l'offerente sia una persona fisica minorenni:
  - i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenni;
  - ii. una fotocopia del tesserino del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenni;
  - iii. una fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale; e
  - iv. una copia conforme del provvedimento del giudice tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;
- c) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel registro delle imprese:
  - i. una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
  - ii. una copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
- d) 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;
- e) un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. (seguito dal numero di procedura) per un importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto per il quale è presentata l'offerta di importo più alto;
- 6) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;

Ordinanza di vendita  
Prima delega  
rev. 4/2018

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

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori e dei compensi professionali. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori, delle spese, dei compensi e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

8) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9), e ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e l'importo relativo alle spese**, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni sessanta (60 gg.) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. (seguito dal numero di procedura);

9) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso PAULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI, 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;

10) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, disponendo che le somme versate dall'aggiudicatario siano acquisite dalla procedura esecutiva;

11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

Ordinanza di vendita

Prima delega

rev. 4/2018

12) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

13) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 (ossia pari o superiore al 75% del 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, 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, oltre alle spese di esecuzione, 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, oltre alle spese di esecuzione, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo,

## Ordinanza di vendita

Prima delega

rev. 4/2018

sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (ossia pari o superiore al 75% del prezzo base):

- 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 al miglior offerente.

14) 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 sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

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

16) 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.

17) 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;

18) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. (seguito dal numero di procedura). Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di

Ordinanza di vendita  
Prima delega  
rev. 4/2018

credito dovrà anche consegnare presso l'**AULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI** 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.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, effettuata dal professionista delegato;

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

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
  - k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
  - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
  - m. orario di apertura delle buste;
  - n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed AULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI);
- 3) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 4) affissione di manifesti in numero di 10 nel Comune di Viterbo e di ulteriori 10 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, almeno 45 giorni prima della vendita;
- 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 al all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico. Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato con onere di anticipazione delle somme posto provvisoriamente a carico delle parti creditrici;
- 5) senza necessità di preventiva autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, ciascuno dei creditori potrà effettuare, a proprie spese e cura e senza possibilità di ripetere tali importi, ad effettuare pubblicità aggiuntiva che non sarà comunque sostitutiva di quella legale e di quella prevista dal Giudice.

#### ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di acquisto presso l'AULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI;
- alla ricezione, presso l'AULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI, delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ., da versarsi con le modalità descritte in seguito;
- a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte 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 sino ad Euro 50.000,00 offerta in aumento Euro 2.000,00;**
  - iii) **prezzo base d'asta da Euro 50.000,01 ad Euro 200.000,00 offerta in aumento euro 4.000,00;**
  - iv) **prezzo base d'asta superiore ad Euro 200.000,00 offerta in aumento Euro 5.000,00;**
- a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso l'AULA PROFESSIONISTI DELEGATI AVVOCATI E COMMERCIALISTI, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
- all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- a 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; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area dei siti [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) tramite accesso all'area riservata nonché il Portale delle Vendite Pubbliche. Il predetto verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in ordine all'applicazione della normativa fiscale (agevolazioni tributarie quali, ad esempio, la normativa sull'acquisto della prima casa o il meccanismo di calcolo della base imponibile secondo il c.d. prezzo valore); **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. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
- a 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;
- 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 bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, **entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo** a questo Giudice per l'emissione, **richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione ove siano stati aggiudicati tutti i lotti posti in vendita**. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000

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

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa



- dalla parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all’espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell’originale del decreto di trasferimento o dell’ordine di cancellazione dei gravami;
- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall’art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
  - a trasmettere all’aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
  - **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 del 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 delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
  - a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l’importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
  - a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all’art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;
  - 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 grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- al pagamento, presso la Banca di Viterbo in sede, mediante l'apposita modulistica, delle imposte di registro nonché degli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, senza richiedere ulteriore autorizzazione al G.E. e depositando nel fascicolo d'ufficio la relativa distinta bancaria;
- all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso la Banca di Viterbo 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 nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione al debitore del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati nonché alla comunicazione delle stesso alle altre parti costituite;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione al debitore 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;
- 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 primo e co. 2 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

specificazione 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 la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare cinque esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

- a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 20 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;
- alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese, comunicandolo a mezzo pec alle parti 30 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione;
- a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti dell'esperto stimatore nominato, curando l'andamento delle procedure di liberazione;
- ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'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, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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 sul siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) 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, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- b. qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, 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 (diversa da quella relativa 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.

D I S P O N E


- 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) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata telematico 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 custode provveda alla liberazione dell'immobile come da separato provvedimento;
- c. che 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;

Ordinanza di vendita  
Prima delega  
rev. 4/2018

- 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, precisando gli 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;
- 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.

Utecha, 10/5/2018

Il Giudice dell'esecuzione  
Roberto Pasculli



## QUADRO SINTETICO

Oggetto: Esecuzione Imm.re R.G. 208/2016

BANCA DI VITERBO SOC. COOP./

C.T.U.: Geom. Fabbrizi Alessandro

Diritti sull'intero dei seguenti immobili:

fabbricato ad uso magazzino con annesso terreno ed altro fabbricato rurale; il fabbricato è censito al Catasto edilizio urbano del Comune di Viterbo al Fg. 80 particella 3 categoria C/2 classe 6 consistenza mq. 200 rendita € 867,65 loc. La Vezza snc; terreni così distinti: Comune di Viterbo Fg. 80 part. 3 di Ha 0.16.10 ente urbano, part. 4 di Ha 0.10.90 RD € 1,01 RA € 0,39, part. 74 Ha 0.25.00 RD € 0,65 RA € 0,13, part. 75 Ha 0.05.90 RD € 0,15 RA € 0,03.

Compendio immobiliare situato in zona agricola del Comune di Viterbo su strada Teverina, trattasi di capannone di tipo agricolo destinato a magazzino e di altro piccolo fabbricato anch'esso adibito a magazzino, entrambi i fabbricati sono ubicati al piano terra su area di pertinenza ad uso cortile, in pratica tutto il complesso è formato da un fabbricato prefabbricato di mq. 196 (denominato fabbricato A) e altra costruzione (denominato fabbricato B) di mq. 21 realizzata in muratura, attorno ai due stabili c'è un'area di corte pavimentata in cls, tale area è racchiusa da cancello in ferro, oltre al cortile esterno dove sorgono i due fabbricati ricadenti nella particella n. 3 (ente urbano) vi è altra area a verde in pratica le part. n. 4, n. 74, n. 75, tale area agricola è attualmente incolta ed in stato di abbandono.

Tutto il complesso immobiliare è facilmente raggiungibili dalla strada statale Teverina in quanto dista circa 100 metri dalla stessa.

In particolare il tratto di strada che connette la Teverina agli immobili è gravato da una servitù perpetua di passo carraio che insiste sul fondo (non in proprietà) distinto al Catasto Terreni del Comune di Viterbo FG. 80 particella n. 2 come riportato nell'atto Notarile del Dott.

Il fabbricato denominato A è interessato da contratto di affitto con scadenza in data 14/06/2020.

Valore dell'intero compendio al netto delle detrazione dei costi è di € 95.908,67  
diconsi Euro novantacinquemilanovecentotto/67.

Costi valutati per il ripristino dei luoghi e di adempimenti tecnici € 7.191,33, così elencati:

Difformità rilevata sulle finestre del capannone questa è sanabile in base al DPR 380/01 con comunicazione di CILA in Sanatoria, con un costo dell'oblazione di € 1.000,00.

Alcune difformità sono facilmente rimovibili in quanto realizzate in maniera precaria e sono: la tettoia ed il bagno costruiti in aderenza al fabbricato denominato B, le tramezzature per realizzazione di stanza adibita ad ufficio all'interno del capannone, inoltre deve essere ripristinata l'altezza in gronda tramite formazione di marciapiede esterno al capannone.

Esaminando i costi si può dedurre che per abbattere la tettoia esterna ed il bagno esterno aderenti al fabbricato B e trasporto a discarica dei materiali di risulta si avrà un costo previsto di € 1.000,00

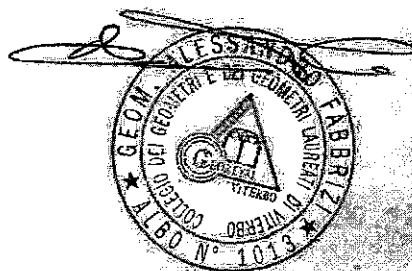
Inoltre si dovrà smontare piccolo prefabbricato in lamiera e smaltimento di piscina gonfiabile appoggiati a terra in prossimità del fabbricato B, per un costo presunto pari a € 500,00.

Ripristino dell'altezza in gronda del capannone fabbricato A previa costruzione di marciapiede esterno di altezza pari a cm. 40, costo previsto pari a € 2.191,33 (esclusa IVA) in base al computo metrico redatto riferito al prezzario vigente della Regione Lazio.

Adempimenti tecnici da affidare a professionista che riguardano pratica urbanistica per ripristino altezza esterna al capannone e CILA in sanatoria da inoltrare al Comune costo previsto pari a € 1.500,00 oltre IVA per legge, richiesta e rilascio da parte del libero professionista di certificati di agibilità di entrambi i fabbricati € 500,00 oltre IVA per legge.

Valentano 2/11/2017

Il CTU geom. Fabrizi Alessandro



*(Handwritten signature)*