

ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 29/09/22



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

Il giudice dell'esecuzione,  
esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. n. 188/20,  
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.;  
tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite dovranno svolgersi secondo modalità telematiche  
ai sensi del novellato art.569 c.p.c. , salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che  
questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;  
ritenuto di adottare il modello della vendita asincrona in quanto tale modalità consente di aumentare il lasso di  
tempo a disposizione degli partecipanti all'esperimento di vendita per formulare eventuali offerte in aumento  
in presenza di plurime offerte;  
visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

**DISPONE**

la vendita senza incanto dell'immobile descritto in calce, pignorato con atto notificato il 15/7/20 meglio  
identificato nella relazione di stima dell'esperto al valore d'asta di euro (ovvero in caso di proroga di ordinanza  
già emessa, tenuto conto degli esperimenti di vendita già effettuati):

lotto 1	4 - euro 239,00
lotto 2	6 - euro 8.798,00
lotto 3	7 - euro 16.992,00
lotto 4	8 - euro 515,00
lotto 5	
lotto 6	

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

**DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita al professionista  
d.s.s. Cristiana Maurizi che vi provvederà, quale referente della procedura,

Ordinanza di vendita

Prima delega o proroga

rev.1/2022 TELEMATICA

presso la sala ASTE TELEMATICHE sita all'interno del Tribunale di Viterbo, in via telematica, con eventuale gara tra gli offerenti in modalità asincrona;

#### NOMINA

gestore della vendita telematica la società ASTARGALE.NET SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale indicato nell'avviso di vendita, con autorizzazione ad accedere al conto unico cauzioni per le disposizioni ed adempimenti di competenza. **Il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";**

#### FISSA

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

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

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

#### DETERMINA

- a) in euro 700,00 (dovuto per ogni esperimento di vendita) l'importo del fondo spese per l'esperimento degli adempimenti pubblicitari della sezione DISCIPLINA DELLE PUBBLICITA' DELLE VENDITE, diversi dal Portale delle Vendite Pubbliche,
- b) in euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

#### DISPONE

che i creditori interessati versino il predetto importo di euro 700,00 indicato al punto a) entro trenta giorni nonché provvedano al versamento del medesimo importo entro 30 giorni dalla data del successivo esperimento di vendita rimasto infruttuoso (il Professionista richiederà il versamento a verbale);

che i creditori interessati versino le somme sopra indicate al punto b) entro trenta giorni dalla presente ordinanza (su apposito conto corrente dedicato), avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. in relazione alle somme di cui sopra al punto b), ovvero di improcedibilità dell'esecuzione in relazione alle ulteriori somme indicate al punto a);

PONE

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

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;
- **provvederà ad individuare il regime IVA eventualmente applicabile alla vendita previa interlocuzione con il debitore esecutato nonché sulla base degli eventuali interventi edilizi operati sull'immobile e della data di acquisto (desumibili dall'elaborato peritale), attenendosi ai principi analiticamente espressi dalla Corte di Cassazione nella sentenza 15912/2022;**
- a redigere e depositare tematicamente 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. **(Il rapporto deve essere redatto utilizzando i modelli e gli standard approvati dalla competente struttura ministeriale).**
- 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. (ove non già reperito dal Custode o dall'esperto stimatore);
- 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 nonché al pagamento dell'I.V.A. dovuta nei termini di legge;
- 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, se già in possesso dei fondi necessari;
- **in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode; si precisa che l'avviso di vendita dovrà comunque essere redatto e depositato entro sessanta giorni anche in assenza dei fondi necessari a provvedere agli adempimenti pubblicitari (incluso il Portale delle Vendite Pubbliche). L'avviso di vendita dovrà contenere le seguenti indicazioni:**
  - a) numero di ruolo della 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 (ovvero per gli esperimenti di vendita successivi al primo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta) entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

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

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

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 gli appositi ambienti siti all'interno del Tribunale di Viterbo;

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

**n) il regime IVA applicabile alla vendita;**

Nel predetto avviso dovrà essere altresì:

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

Ordinanza di vendita  
Prima delega o proroga  
rev.1/2022 TELEMATICA

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

- evidenziato che:
  - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
  - b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, nei casi previsti, a cura del 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) nonché sull'apposita area del Portale delle Vendite Pubbliche.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi.**

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale accessibile dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica.

Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. (i.e. da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

#### **Art. 12**

##### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);



## Ordinanza di vendita

### Prima delega o proroga

#### rev.1/2022 TELEMATICA

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### Art. 13

#### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

### Art. 14

#### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica



1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15**

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

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

##### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) l'offerta (in bollo) deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge 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 rappresentante legale munito dei poteri necessari ad esprimere la volontà della persona giuridica;
  - b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata

anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Viterbo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine 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 (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) gli indirizzi previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente unico **IBAN IT 69 A 08931 14506 00004 0000 330 SWIFT/BIC CCRTIT2TVIT**, acceso presso la **BANCA LAZIO NORD** con causale "Asta" (**NON UTILIZZARE TALE CONTO PER VERSAMENTI DIVERSI DALLA CAUZIONE** in quanto gli stessi non saranno considerati); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito della offerta stessa ed essere di importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto;

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

4) all'offerta dovrà allegarsi, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- I. ricevuta di bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata),.
- II. procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- III. procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;



- IV. in ogni caso deve essere allegata copia della tessera sanitaria o della tessera contenente il codice fiscale offerente ovvero del relativo certificato di attribuzione del codice fiscale. Qualora l'offerente non sia in possesso del codice fiscale rilasciato dalle autorità italiane dovrà essere allegato il documento equipollente rilasciato dalle competenti autorità straniere (dovrà essere indicato chiaramente lo Stato che ha rilasciato il documento)
- IVa) qualora l'offerente sia una persona fisica:
- i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente; e
  - ii. una fotocopia del tesserino del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente (come al precedente punto IV);
  - iii. una fotocopia del documento di identità del coniuge (o parte dell'unione civile) in comunione legale dei beni nonché, qualora il coniuge (o la parte dell'unione civile) offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge (o parte dell'unione civile), autenticata da pubblico ufficiale
- IVb) qualora l'offerente sia una persona fisica minorenni:
- i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenni;
  - ii. una fotocopia del tesserino del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenni;
  - iii. una fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale; e
  - iv. una copia conforme del provvedimento del giudice tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;
- IVc) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel registro delle imprese:
- i. una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
  - ii. una copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
- IVd) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel registro delle imprese:
- i. copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
  - ii. una copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta.

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

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO  
E DEGLI ONERI ACCESSORI



Ordinanza di vendita

Prima delega o proroga

rev.1/2022 TELEMATICA

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

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

B. salvo quanto disposto nel successivo punto n. C), e ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e l'importo relativo alle spese**, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni sessanta (NON soggetti alla sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura esecutiva aperto dal Professionista delegato. **Si precisa che non può essere utilizzato il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;**

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

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

E. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585



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

#### DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione, a **mezzo di proprio collegamento internet e mediante apparecchiature personali (il Tribunale non fornisce tale supporto)**, al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

#### In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, 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.

Ordinanza di vendita  
Prima delega o proroga  
rev.1/2022 TELEMATICA

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

#### In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

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

#### PRESCRIZIONI ULTERIORI



Ordinanza di vendita  
Prima delega o proroga  
rev.1/2022 TELEMATICA

- 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 cfr. Cassazione 18421/2022) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via P.E.C. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
- 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.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, effettuata dal professionista delegato, almeno **quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- 2) pubblicazione sui quotidiani IL MESSAGGERO DI VITERBO ed IL CORRIERE DI VITERBO nell'apposito spazio riservato al Tribunale, 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, **in corso di liberazione**);
  - j. modalità della vendita (asincrona)
  - k. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;

## Ordinanza di vendita

### Prima delega o proroga

#### rev.1/2022 TELEMATICA

- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it) nonché siti web dei fornitori della pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale ai sensi del successivo punto 3);

3) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sul sito internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), sul sito internet, deputato alla pubblicità ex art. 490 c.p.c., del gestore nominato per vendita telematica oltre che sul sito internet di ciascuno degli altri gestori nominati a rotazione presso l'ufficio nonché sugli ulteriori canali informativi offerti da ciascun fornitore della pubblicità in abbinamento (senza costi aggiuntivi) alla pubblicità legale di cui all'art. 490 c.p.c. (i siti internet, deputati alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo alla data di emissione della presente delega sono: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.venditepubblicheenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblicheenotarili.notariato.it)). Allo scopo di mantenere ragionevoli i costi per le predette forme di pubblicità, per i gestori della vendita telematica nominati a rotazione presso questo Tribunale che parametrano il costo del servizio di cui all'art. 490 c.p.c. al numero di lotti posti in vendita (attualmente solo Notartel S.p.A.) la pubblicità sarà effettuata – limitatamente a tale gestore - soltanto con riguardo al lotto per il quale, in relazione a ciascun esperimento di vendita, è stato fissato il prezzo base di importo più elevato.

4) affissione di manifesti in numero di 8 nel Comune di Viterbo e di ulteriori 8 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, 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 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) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sul Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo edito da Astalegale.net.

#### ULTERIORI ADEMPIMENTI

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

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto secondo le disposizioni degli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione e redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), 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 del sito [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it) e dei siti web dei fornitori della**

