



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del 22/12/22 innanzi al Giudice PRESENTINI sono comparsi:  
IL CREDITORE DOTT. MAURIZIO MORINI; IL CTU ING. PIETRO VINCIGLI  
E PRESENTI PER SIBUS SPA, CESSORIO DI UBI BANCA SPA E PER  
ESISTE QUALI MANDATARIO PROF. CREDIT SYSTEM SPA  
UN SOSTITUITORE DOTT. POMPILIO PLOMINI, MONTI  
PROVVISORIO RAGGIORI. IL CTU ANCH. FABRIZIO LALAI  
IN RELAZIONE ALLO STATO INTERPAZIONALE DI ACCESSO  
AL PROPRIO SPESA CHE NON RISULTA ESISTENTE  
UNA FANALE PERITIVA E CHE TALE SITUAZIONE NON  
INERDE SUL VALORE GIÀ RIVOLTO IN PERITO. DEPOSITO  
PERTANTO IL QUANTO SIMMETTICO AGGIORNATO LASCIA IN VARIATO  
IL VALORE DI STIMA. IL CTU DEPOSITO L'ISTANZA DI  
LIQUIDAZIONE CONDOTTA DEI GIUSTIFICATIVI DI SPESA  
ALL'AVV. SI RIPORTA PER IL CTU RICEVIB IL  
DEPOSITO TELEMATICO DELLA MENTOVATA ISTANZA.

L'Avv. MONTI POMPILIO RAGGIORI per SIBUS SPA  
insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati. CON APPLICAZIONE DEI BENEFICI  
PREVISTI CON L'ARTICOLO DEL CREDITORE FONDIARIO EX ART. 41 TUB

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

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

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

provvede come da ordinanza di vendita allegata e fissa l'udienza del 20/7/23 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 procedente notifichi ai creditori iscritti non intervenuti il presente verbale unitamente all'ordinanza di vendita allegata entro 45 giorni da oggi.**

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

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

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

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

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

*Il delegato di fare menzione nell'atto di vendita che l'adempimento al pagamento avviene da portuali esterne non pignorate e che non vi è retto di pignone con tutto.*

H Giudice dell'esecuzione

*liquidazione in favore dell'esperto arch. Tatit's  
datati le somme che spate cauzione di euro 1.173,00  
oltre a cui di legge, al netto di accessori, parendolo  
a carico del precedente e riservando ulteriori  
liquidi da farsi in proseguo  
euro alla se 15,03 ~*

ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 22/12/22



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

Il giudice dell'esecuzione,  
esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. n. 119/20;  
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 02/12/16, 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... 6400 e euro.....;
- lotto 2.....;
- lotto 3.....;
- lotto 4.....;
- lotto 5.....;
- lotto 6.....;

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista  
Dott. Maurizio M.B.M. 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 ASTALGAL.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;

## Ordinanza di vendita

Prima delega o proroga

rev.1/2022 TELEMATICA

- 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**

## Ordinanza di vendita

Prima delega o proroga

rev.1/2022 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

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

- 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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
  - e) 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 CCRITIT2TVIT, 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;

Ordinanza di vendita

Prima delega o proroga

rev.1/2022 TELEMATICA

- 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



- 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.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.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](http://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**



pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale **tramite accesso all'area riservata nonché il Portale delle Vendite Pubbliche**. Il predetto verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione 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) e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 **nonché il codice IBAN del conto corrente intestato alla procedura relativo al versamento del saldo prezzo, ove la procedura disponga di conti corrente già attivi dedicati al versamento del saldo prezzo. Qualora non sia già disponibile un conto corrente dedicato al versamento del saldo prezzo, il Professionista avvertirà a verbale che entro 15gg. saranno depositate nel fascicolo della procedura le relative coordinate bancarie. Il Professionista avvertirà l'aggiudicatario che sarà suo onere prenderne visione presso la cancelleria (E' comunque opportuno che il Delegato comunichi informalmente le coordinate bancarie all'aggiudicatario)**. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. il verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione;
- **a depositate telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione evidenza dell'abbinamento di ciascun bonifico pervenuto sul conto cauzioni telematiche alla pertinente procedura esecutiva;**
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;
- **a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta) in caso di gara tra più offerenti, l'offerta in aumento minima sarà così determinata dal professionista delegato:**
  - i) **prezzo base d'asta sino ad Euro 25.000,00 offerta in aumento euro 1.000,00;**
  - ii) **prezzo base d'asta da Euro 25.000,01 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 davanti presso il luogo indicato per lo svolgimento dell'asta telematica, per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- alla ricezione, tramite il sistema telematico, delle buste contenenti le offerte;

- all'apertura, presso il luogo di svolgimento dell'asta telematica, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti, onerati del relativo collegamento telematico al portale del gestore, ed alla presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti eventualmente 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 comunicare all'aggiudicatario entro 45 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue. **Si precisa che per il versamento di tali importi non potrà essere utilizzato il conto corrente dedicato al versamento della cauzione. Il Professionista delegato è tenuto a richiamare l'attenzione dell'aggiudicatario in merito a tale disposizione imperativa dell'ordinanza di vendita, eventualmente dandone atto nel verbale di aggiudicazione;**
  - ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
  - ad eseguire le formalità previste dall'art. 591bis c.p.c. nn. 11 e 12 e, in particolare, predisporre la minuta del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile inoltre, qualora abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio ex art. 586, 2° co. c.p.c., la minuta del decreto di trasferimento dovrà essere redatta avvalendosi del modello completo della disciplina relativa alla domandata attuazione), trasmettendola, 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 minuta dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.
- Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- 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;
  - **nel lasso di tempo intercorrente tra il versamento del saldo prezzo e l'emissione del decreto di trasferimento, ad informare l'esperto stimatore dell'avvenuta aggiudicazione di uno o più lotti al fine di consentire allo stesso di richiedere la liquidazione dei propri onorari sulla base del prezzo di aggiudicazione;**
  - **nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;**
  - a disporre la restituzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale erano state inviate, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
  - a trasferire dal conto corrente unico cauzioni in essere presso la BANCA LAZIO NORD, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura mediante apposita procedura messa a disposizione dalla BANCA LAZIO NORD (abbinamento delle cauzioni ricevute al numero di 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 LAZIO NORD 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 LAZIO NORD in sede, in tutte le ipotesi in cui si renda necessario versare delle somme in favore della procedura esecutiva;
- a segnalare nel termine di giorni 30 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione, **nella misura di un quarto (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto)**, del relativo prezzo base (come consentito 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 **alla metà (con possibilità di arrotondare sino all'euro superiore l'importo così ottenuto)** del relativo prezzo base (come consentito 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;
- **Antieconomicità della vendita: (i) in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed i lotti debbano essere posti in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore complessivamente a quindicimila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E. per le valutazioni di cui all'art.164bis disp. att. c.p.c.; (ii) qualora un singolo lotto, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a cinquemila euro, il delegato procederà come segue: a) in presenza di ulteriori lotti fisserà ulteriori esperimenti di vendita per**

**i soli lotti aventi un prezzo base superiore ad euro cinquemila; b) qualora non vi siano ulteriori lotti rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione per le valutazioni di cui all'art. 164bis disp. att. c.p.c.;**

- **a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita** per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164bis disp. att. c.p.c.;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 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 specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate ) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato 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. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 75gg. dalla emissione dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo alle pubblicità effettuate).
- 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 dall'esperto stimatore della richiesta di liquidazione del compenso rideterminato sui valori di aggiudicazione** nonché 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. **(Il professionista provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione il compenso dovuto all'esperto stimatore ricalcolato – a cura del delegato – sulla base dei parametri medi di legge calcolati sul valore di aggiudicazione. Tale importo sarà inserito a titolo provvisorio nel progetto di distribuzione in attesa della liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione che potrà dunque variare il relativo importo con conseguente necessità di emendare il progetto di**

**distribuzione. Il delegato si accerterà dell'avvenuta liquidazione in sede di udienza fissata ex art. 596 c.p.c. Nel caso in cui l'importo non fosse già stato liquidato rappresenterà tale circostanza ostativa all'approvazione del progetto di distribuzione);**

- 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 incumbente, 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, 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. In caso di depositi non conformi a tali specifiche la cancelleria potrà rifiutare il deposito telematico. Nel rapporto finale dovrà essere fornita evidenza dei pagamenti disposti in conformità al progetto di distribuzione approvato nonché della chiusura dei conti correnti della procedura).**

#### 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, nei casi previsti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), e sui siti web dei fornitori della pubblicità 490 c.p.c. individuati dal Tribunale (come indicato nella sezione Pubblicità delle Vendite della presente ordinanza) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, 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.

#### DISPONE

- 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.**

Ordinanza di vendita

Prima delega o proroga

rev.1/2022 TELEMATICA

- b. che il professionista delegato provveda ad informare il gestore della vendita telematica dell'emissione della presente ordinanza di vendita, coordinandosi con quest'ultimo per le attività di competenza;
- c. che il professionista delegato provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. che professionista delegato assicuri a tutti gli interessati all'acquisto, ed entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza, 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,
- f. che il professionista delegato provveda al deposito e trasmissione del rendiconto finale congiuntamente al deposito ed invio del progetto di distribuzione. Il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della riduzione dell'incarico e dell'affidamento di nuovi incarichi;
- g. ai sensi dell'art. 560 comma 5 le attività di visita presso l'immobile potranno essere espletate, previo preavviso di almeno 24 ore negli orari di cui all'art. 147 c.p.c. ed ad esclusione dei giorni festivi.

l'Esco, 22/11/22

Il Giudice dell'esecuzione



olperato re  
22/12/22  
P

## Quadro Sinottico

### TRIBUNALE DI VITERBO

Esec. immobiliare RGE 149/20

### LOTTO UNICO

#### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

<< In Montefiascone (VT), frazione Zepponami, Località Caversa, Via Cevola snc, Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente all'esecutato su unità immobiliare costituita da complesso di fabbricati parte residenziali, parte magazzini/depositi con terreni di pertinenza, ubicati in zona E1, agricola di primaria importanza. In Catasto Fabbricati al foglio 58, Particella 63, sub 1, cat. A/3, classe 1, vani 6,5, superficie catastale mq.153 totali escluse aree scoperte, rendita € 402,84. Immobile posto ai piani S-T-1, composto al piano T da ingresso/soggiorno/cucina mq. 26,62, collegato con scala interna al piano 1 composto da disimpegno mq. 11,47, camera 1 mq. 16,06, camera 2 mq. 13,67, camera 3 mq. 12,11, ripostiglio mq. 5,51, bagno mq. 3,77, con tinaio mq.12,16 al PT e cantina al piano S1 mq. 15,00; magazzino mq. 12,79, stalla mq. 28,13 e tettoia con locale forno mq. 9,95 censiti al Foglio 58 p.lla 63 sub.2 cat. C/2 consistenza mq. 50 superficie catastale mq. 72 rendita € 24,27; magazzino mq. 21,88 censito al Foglio 58 p.lla 63 sub. 3 cat. C/2 classe 3 consistenza mq. 22 superficie catastale mq. 33 rendita € 12,50; pollaio mq. 8,31 censito al foglio 58 p.lla 63 sub. 4 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 9 superficie catastale mq. 13 rendita € 3,72; magazzino al P1 di mq. 24,46 censito al foglio 58 p.lla 63 sub. 5 cat C/2 classe consistenza mq. 25 superficie totale mq. 32 rendita € 14,20; magazzino al P1 raggiungibile con scala esterna mq. 12,70 censito al foglio 58 p.lla 63 sub. 6 classe 6 consistenza mq. 14 superficie totale mq. 19 rendita € 13,74; tutto il fabbricato è edificato su area di pertinenza di mq. 1.144 censita al CT come ente urbano al foglio 58 p.lla 63. Locale deposito diviso in due parti uguali mq. totali 10 censito al foglio 58 p.lla 509 sub. 1-2 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 5 + mq. 5 superficie catastale mq. 7+ mq. 7 rendita € 2,07 + € 2,07 edificati su ente urbano di mq. 14 censito al CT al foglio 58 p.lla 509; locale porcilaia diviso in due parti uguali mq. totali 8 censito al foglio 58 p.lla 516 su. 1-2 cat C/2 classe 1 consistenza mq. 4+4 superficie catastale mq. 5+5 rendita € 1,65+1,65 edificato su ente urbano di mq. 10 censito al CT foglio 58 p.lla 516; magazzino al PT censito al foglio 58 p.lla 508 mq. 24,46 cat. C/2 classe 4 consistenza mq. 28 superficie totale mq. 34 rendita € 18,80 edificato su ente urbano censito al CT al foglio 58 p.lla 508 mq. 35; ente urbano censito al CT al foglio 58 p.lla 512 mq. 3; area rurale censita al CT al foglio 58 p.lla 514 mq. 70; area rurale censita al CT al foglio 58 p.lla 517 mq. 37; terreno censito al CT al foglio 58 p.lla 566 qualità-classe seminativo arborato 2 mq. 1310 reddito dominicale € 10,82, reddito agrario € 3,04; terreno censito al CT al foglio 58 p.lla 569 qualità-classe seminativo arborato 2 mq. 1200 reddito dominicale € 9,92, reddito agrario € 2,79; terreno censito al CT al foglio 58 p.lla 571 qualità-classe seminativo 3 mq. 342 reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,53.

Immobile libero. Accessibile tramite un primo tratto di strada vicinale ad uso pubblico e un secondo tratto di strada privata interpoderale con servitù di passaggio. Costruito ante 1 settembre 1967, corrispondente alla planimetria catastale. Da ristrutturare. La ristrutturazione non prevede cambio

NON ESISTITA FORMALEMENTE  
P.R.I.

✓

depositato il  
22/12/22 f

di destinazione d'uso dei magazzini e depositi ma solo adeguamento igienico sanitario relativo al 10% della superficie lorda residenziale, come indicato in perizia.

Privo di certificato di agibilità>>.

**Valore del bene da porre in vendita:**

**€ 84.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**

Viterbo, 22/12/2022

Il CTU 

Il Giudice dell'esecuzione





**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.**

Il Giudice dell'esecuzione,

visti gli atti del procedimento esecutivo RGE 149/2020;

atteso che all'odierna udienza, fissata anche per i provvedimenti sulla liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c., ne è stata disposta la vendita su istanza della parte creditrice;

sentiti le parti e gli ausiliari;

**considerato che l'immobile non è adibito ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare né è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura;**

rilevato che in questa fattispecie, prevista dal novellato art. 560 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può sempre disporre la liberazione dell'immobile pignorato;

ritenuto che ora la liberazione dell'immobile si impone perché rende più probabile la sua vendita al giusto prezzo di mercato, posto che la mancata disponibilità del bene in capo al custode giudiziario determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, mentre la vendita al maggior prezzo conseguibile permette la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore ( che non vede così svilita la propria garanzia patrimoniale ) assieme alla più ampia esdebitazione dell'esecutato;

ritenuto che appare perciò oggi opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

**Visti e applicati gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ordinamento Giudiziario,**

**ORDINA**

**alla parte esecutata Giannini Paolo, nato a Roma il 11.08.1946, C.F. GNNPLA46M11H501R, residente in Roma, Via Baldo degli Ubaldi 386, p. 4, int. 15 e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose:**

ABITAZIONE IN MONTEFIASCONE, Loc. Caversa, Via Cevola snc, iscritta al Nceu al foglio 58, Particella 63, sub 1 e locali Foglio 58 p.lla 63 sub.2 cat. C/2; Foglio 58 p.lla 63 sub. 3 cat. C/2; foglio 58 p.lla 63 sub. 4 cat. C/2; foglio 58 p.lla 63 sub. 5; foglio 58 p.lla 63 sub. 6 classe 6; foglio 58 p.lla 509 sub. 1-2 cat. C/2; foglio 58 p.lla 516 su. 1-2 cat C/2; foglio 58 p.lla 508 mq. 24,46 cat. C/2. Oltre terreni di pertinenza Foglio 58, Particella 512, Foglio 58, Particella 514, Foglio 58, Particella 517, Foglio 58, Particella 566, Foglio 58, Particella 569, Foglio 58, Particella 571.

### DISPONE

**che** - al fine di garantire il sicuro e ordinato compimento della liberazione e tutelare le parti intime con il presente provvedimento, onde consentire alle stesse di provvedere al rilascio spontaneo del compendio ed organizzare l'asporto dei beni mobili di loro interesse - **all'attuazione del presente ordine provveda il Custode già nominato nella procedura secondo le seguenti disposizioni:**

### ORDINA

- al Dirigente del competente Commissariato di zona
- al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio

**di concedere al Custode - senza indugio - l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le disposizioni sotto riportate.**

#### **Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione**

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso con l'ausilio di un fabbro;
- c) Qualora l'immobile sia occupato, renderà edotto l'occupante dell'avvenuta emissione dell'ordine (consegnandogliene copia, qualora l'occupante non sia la parte esecutata, già posta a legale conoscenza del provvedimento) e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo, delle comunicazioni effettuate e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse ( ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità

- dell'esecutato, degli occupanti ecc. );
- e) Concorderà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
  - f) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
  - g) Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo.**
  - h) Per i beni mobili ed i documenti, intimerà sin dal primo accesso ai presenti di sgomberarli (reiterando poi l'invito durante i successivi) e al momento della liberazione di ritirare quelli ancora presenti, avvertendoli espressamente che - in difetto - i mobili ed i documenti relitti saranno ritenuti beni relitti e quindi smaltiti o distrutti.
  - i) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

**Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione  
( artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario )**

- a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di 60 giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni ( es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc. ).

W. F. B., 22/12/22

Il Giudice dell'Esecuzione