



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**VERBALE D'UDIENZA**

All'udienza del 8/11/2017 innanzi al Giudice Dot. Crescentini sono comparsi:

le Curiole Aw. Claudio Ferroni, U.C.T.V. i quali  
si sono presentati al verbale odierno Eugenio Di Paola  
per la creazione e presente l'aw. Stefano Jarchi  
in sostituzione dell'aw. Stefano Ferroni  
le quale insiste per le vendite del  
compendio pignorato

L'Avv. Eugenio Di Paola in sost. per Carino Emiliano S.p.A. insiste  
nell'istanza di vendita dei beni pignorati

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

- riscontrata la completezza della documentazione depositata e verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombeni di legge;
- rilevata l'opportunità di disporre comunque la vendita, riservandone l'effettuazione alla produzione all'udienza di vendita da parte del creditore procedente della seguente documentazione:

a) avvisi ex art. 599 c.p.c. a:

\_\_\_\_\_

b) l'avviso a:

\_\_\_\_\_

c) il titolo esecutivo in originale o copia autentica;

d) la nota di trascrizione del pignoramento;

- rilevata l'opportunità di disporre comunque la vendita, riservandone l'effettuazione alla produzione all'udienza di vendita da parte del creditore procedente ovvero del custode con oneri e compensi a carico del creditore procedente qualora questi non vi provveda della seguente documentazione:

e) la nota di trascrizione dell'atto di accettazione tacita dell'eredità di \_\_\_\_\_;

ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita al professionista delegato nominato come da separato verbale;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

**DELEGA**

il professionista Aw. Claudia Ferroni (nominato come da separato verbale) allo svolgimento delle operazioni di vendita ed al compimento delle attività indicate negli artt. 591 bis c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c.;

**DISPONE**

che il compendio pignorato, descritto in foglio allegato al presente verbale, sia venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive

**Ordinanza di Vendita Delegata  
Prima Delega**

modificazioni ed integrazioni), presso il Tribunale di Viterbo, in numero 2 lotti al prezzo base, per il primo tentativo di vendita, di:

€ 41.400,00	con offerta in aumento minima di € 2.000,00	Per il lotto n. 1
€ 47.500,00	con offerta in aumento minima di € 2.000,00	Per il lotto n. 2
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.
€	con offerta in aumento minima di €	Per il lotto n.

(eventuali altri lotti seguono come indicati in foglio allegato al presente verbale).

**FISSA**

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate di vendita sino alla data dell'udienza fissata nel dispositivo, **disponendo che il custode provveda ad eseguire almeno quattro tentativi di vendita.**

Il prezzo base dei lotti per il secondo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il primo esperimento con un ribasso pari al 10%; il prezzo base dei lotti per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il secondo esperimento ridotto del 15%; il prezzo base dei lotti per il terzo esperimento di vendita sarà indicato dal professionista nel verbale delle operazioni di vendita e sarà pari al prezzo base fissato per il terzo esperimento ridotto fino al 25%; il medesimo ribasso sarà applicato per gli eventuali ulteriori tentativi di vendita.

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta in aumento minima sarà così determinata dal professionista delegato:

- prezzo base d'asta sino ad euro 25.000,00 offerta in aumento euro 1.000,00
- prezzo base d'asta da euro 25.001,00 sino ad euro 50.000,00 offerta in aumento euro 2.000,00;
- prezzo base d'asta da euro 50.001,00 sino ad euro 200.000,00 offerta in aumento euro 4.000,00;
- prezzo base d'asta da euro 200.001,00 sino ad euro 500.000,00 offerta in aumento euro 5.000,00;
- prezzo base d'asta superiore a euro 500.000,00 offerta in aumento euro 10.000,00;

**FISSA**

**termine di giorni 120 dalla data del versamento del saldo del prezzo per il deposito del progetto di distribuzione;**

**DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate, nonché le modalità generali di vendita di cui all'allegato verbale (cfr. all. 1)

Adempimenti ulteriori del custode

- a) oltre a quanto già indicato nelle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari, il custode dovrà specificare nel nuovo avviso di vendita che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, **sono eseguite dal professionista delegato presso l'aula CU.DE.VIT. all'uopo predisposta in Tribunale;**
- b) Il professionista delegato provvederà, oltre a tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, cod. proc. civ.:
  - alla ricezione delle buste contenenti le offerte di acquisto tramite l'ufficio della CU.DE.VIT. con sede presso il Tribunale di Viterbo;
  - alla ricezione, tramite l'ufficio della CU.DE.VIT. con sede presso il Tribunale di Viterbo, delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ., da versarsi con assegno circolare o vaglia postale intestato allo stesso professionista nella misura indicata nell'avviso di

**Ordinanza di Vendita Delegata**  
**Prima Delega**

vendita;

- alla ricezione, tramite l'ufficio della **CU.DE.VIT.** con sede presso il Tribunale di Viterbo, delle buste contenenti le offerte di aumento di quinto, ove sia disposta la vendita con incanto, ed a tutti gli incombenti successivi come sopra elencati;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che 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; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, cod. proc. civ.;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 590 e 591 terzo comma c.p.c.;
- a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario 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. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
- 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), 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, ovvero, nell'ipotesi in cui la richiesta ex art. 41 TUB sia avanzata dopo il versamento del saldo prezzo, il delegato provvederà a versare al creditore fondiario l'importo a questi spettante, previa deduzione delle spese da sostenere; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- a eseguire le formalità previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. nn. 11 e 12 e, in particolare, a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al Giudice dell'Esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 cod. proc. civ., autorizzandosi il custode al prelievo della quota del compenso, oltre accessori di legge, dovuta per tali attività e posta a carico dell'aggiudicatario, liquidata secondo le modalità fissate dalle condizioni generali di vendita;
- al pagamento, presso la Banca di Viterbo in sede, mediante i modelli F23, delle imposte di registro nonché degli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, senza richiedere ulteriore autorizzazione al G.E. e depositando nel fascicolo d'ufficio la relativa distinta bancaria;
- all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso la Banca di Viterbo in sede, in tutte le ipotesi in cui si renda necessario versare delle somme in favore della procedura esecutiva;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito conto corrente bancario intestato alla procedura;
- a fissare ulteriori vendite, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo, riducendo, il prezzo base nei limiti di un quarto per ciascun nuovo procedimento, provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate ed effettuando la pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 cod. proc. civ.;
- alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 *bis* n. 5 c.p.c. e previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25

**Ordinanza di Vendita Delegata  
Prima Delega**

maggio 1999 n. 313;

– al deposito del progetto in cancelleria.

Si precisa ancora che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. cod. proc. civ., 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 e 580 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Rilevato quanto alla custodia che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza

**DISPONE**

inoltre che il custode, provveda a:

- 1) notificare il presente provvedimento al domicilio eletto del debitore esecutato;
  - 2) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;
  - 3) 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 a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;
- in particolare, in ordine alla liberazione dell'immobile

**DISPONE**

che la liberazione avvenga a cura del custode con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., secondo le disposizioni contenute nel foglio allegato.

**DISPONE**

che il custode notifichi la presente ordinanza, alle eventuali parti non presenti ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art.* 602 e ss. c.p.c.

**DESCRIZIONE DEL BENE  
(come da foglio allegato al presente verbale)**

**FISSA**

l'udienza del \_\_\_\_\_ ore \_\_\_\_\_ per il riconoscimento *ex art.* 499 commi 5 e 6 c.p.c. degli interventi non fondati su titolo esecutivo, con onere a carico \_\_\_\_\_ della notifica ai debitori del presente verbale (e, ove non già effettuata, del ricorso per intervento e dell'eventuale estratto autentico notarile) entro il \_\_\_\_\_;

l'udienza del 21/11/2019 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

**Ordinanza di Vendita Delegata**  
**Prima Delega**

il delegato dovrà depositare bozza del piano di 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.; in caso di aggiudicazione di tutti i lotti nel primo esperimento di vendita le parti potranno chiedere al G.E. l'anticipazione di tale udienza ex art. 596 c.p.c., onerandosi della notifica a tutte le parti ed al delegato; a tale udienza il delegato dovrà depositare tutti i verbali degli esperimenti di vendita e la prova dell'avvenuta effettuazione della pubblicità straordinaria;

---

---

---

---

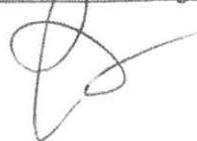
---

Viterbo,

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Maria Carmela Magari

*Roberto Cecchetti*



(all. 1)

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA

(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede **CU.DE.VIT. presso il Tribunale di Viterbo** entro le ore **12,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato**. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'incaricato alla ricezione, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta:**
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, unitamente a copia di un documento d'identità e copia del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nelle Registro delle Imprese, l'offerta dovrà contenere una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della Società.
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;



**Ordinanza di Vendita Delegata  
Prima Delega**

- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 50/15 R.G.E. CUSTODE DELEGATO AVV./DOTT. CLAUDIA FERRONI" per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata
- 7) l'aggiudicatario, su indicazione del custode delegato, da compiersi entro 30 gg. dall'aggiudicazione, è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (imposta di registro o iva) conseguenti all'acquisto del bene e il relativo importo dovrà essere versato, entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 50/15 R.G.E. CUSTODE DELEGATO AVV./DOTT. CLAUDIA FERRONI";
- 8) ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente e salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, **l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 50/15 R.G.E. CUSTODE DELEGATO AVV./DOTT. CLAUDIA FERRONI"; **le spese vive di trasferimento** (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento) nella misura di **euro 350,00** dovranno essere versate dall'aggiudicatario al custode-delegato entro il termine indicato nell'offerta;  
gli **onorari per il compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche**, determinati in base al decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015 n. 227, dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 50/15 R.G.E. CUSTODE DELEGATO AVV./DOTT. CLAUDIA FERRONI" ;

**gli onorari a carico dell'aggiudicatario sono determinati nella seguente misura:**

**A. procedure con un solo lotto posto in vendita:**

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

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

- 1 prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 50.000,00: euro 400,00 oltre accessori ;
- 2 prezzo di aggiudicazione da euro 50.000,00 ad euro 100.000,00: euro 450,00 oltre accessori;
- 3 prezzo di aggiudicazione da euro 100.000,00 ad euro 250.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
- 4 prezzo di aggiudicazione da euro 250.000,00 ad euro 500.000,00: euro 600,00 oltre accessori;
- 5 prezzo di aggiudicazione superiore ad euro 500.000,00: euro 750,00 oltre accessori;

**Ordinanza di Vendita Delegata**  
**Prima Delega**

- 9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso la sede **CU.DE.VIT.** l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 11) all'udienza fissata per l'esame delle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- a) **in caso di unica offerta:**
1. se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
  2. qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (ma superiore al 75% del prezzo base d'asta) e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- b) **in caso di pluralità di offerte:**
- si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- 12) nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 13) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate da **CU.DE.VIT.** mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a "**TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N..... CUSTODE DELEGATO AVV./DOTT.....**". Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà anche consegnare presso la sede **CU.DE.VIT.** l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il custode-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'albo di questo Tribunale;
  - 2) pubblicazione sui quotidiani IL MESSAGGERO di Viterbo, IL CORRIERE di Viterbo nell'apposito spazio riservato al Tribunale, nonché sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Viterbo, distribuito con modalità free press e posta target, in un termine **non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso, **corredato di idonea documentazione fotografica**, contenente le seguenti informazioni:
    - a. numero di ruolo della procedura;
    - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
    - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
    - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
    - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
    - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
    - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
    - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
    - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
    - j. ammontare del prezzo base per la vendita;
    - k. termine per la presentazione delle offerte;
    - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
    - m. orario di apertura delle buste;
    - n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sede **CU.DE.VIT.**).
  - 3) pubblicazione almeno **90 giorni** prima e **fino al giorno della vendita** sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
  - 4) affissione di manifesti in numero di 10 nel comune di Viterbo e di ulteriori 10 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, almeno 45 gg prima della vendita;
- Pubblicità aggiuntiva e non sostitutiva:
- 5) Il creditore procedente potrà effettuare pubblicità aggiuntiva a proprie spese e cura, che non sarà sostitutiva di quella legale e prevista dal Giudice, senza necessità di preventiva autorizzazione del GE.

**RENDE NOTO**

- che tutte le attività che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso l'aula **CU.DE.VIT.** all'uopo predisposta in Tribunale;
- 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;

**Ordinanza di Vendita Delegata**  
**Prima Delega**

- 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;
- 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;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso di vendita, sul sito internet ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it)).

# TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott.ssa Chiara Serafini

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

(procedimento R.G.E. - es.imm.re 50/15)

### Lotto 1

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'esecutato su l'unità immobiliare censita al NCEU fg.30 part.IIa 475 sub.1 (cat. A/4, classe terza, consistenza vani 3.5, rendita 216.91). L'appartamento con ingresso indipendente è ubicato in Via Antonio Gramsci,13 a Civita Castellana (VT). L'immobile è posto al piano terra di un piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra e da un piccolo locale sottotetto. L'appartamento si sviluppa su un unico piano, per una superficie calpestabile di circa 45mq ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una piccola cameretta, una camera da letto con balcone ed un bagno. L'immobile è stato oggetto di abusi quali la chiusura dell'area porticata esterna mediante la realizzazione di una veranda che, ad oggi funge da ingresso all'abitazione e la chiusura con infissi in alluminio e pannelli in pvc del balcone ad uso esclusivo della camera da letto. L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento e non è allacciato alla rete di fornitura gas. Il fabbricato è stato costruito ante 1 settembre 1967. L'immobile allo stato attuale risulta privo di agibilità. Occupato dal debitore.

Per garantire la conformità edilizio – urbanistica si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi ante abuso con i presunti costi di seguito indicati.

VALORE DI MERCATO LORDO	SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
€ 42.430,50	€ 1.000,00	€ 41.430,50

Prezzo base d'asta € 41.400,00#.

### Lotto 2

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'esecutato su l'unità immobiliare censita al NCEU fg.13 part.IIa 535 sub.1 (cat. A/4, consistenza vani 3, rendita 154,94). L'appartamento è ubicato in Via Belvedere,14 a Faleria (VT) L'immobile con ingresso indipendente è posto al piano terra di un piccolo fabbricato composto da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento si affaccia con i locali della zona giorno su Via Belvedere, mentre la zona notte si affaccia su una piccola rientranza di Piazza San Nicola. L'immobile si sviluppa su un unico piano, per una superficie calpestabile di circa 38mq ed è composto da ingresso-soggiorno-pranzo dal quale si accede ad un piccolo angolo cottura sottostante il corpo scala che conduce alle altre unità abitative sovrastanti, ed a un disimpegno che permette l'accesso alla zona notte, costituita da una camera da letto, un piccolo studio ed un bagno. L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento e non è allacciato alla rete di fornitura gas. Il fabbricato è stato costruito ante 1 settembre 1967. L'immobile allo stato attuale risulta privo di agibilità.

Occupato da terzi non avente titolo, in corso di liberazione.

Prezzo base d'asta € 47.500,00#.

RAC. 01

