

Ordinanza di vendita telematica asincrona Rev. 1/2022

N. 8 manifesti in **Ronciglione (VT)** e n. 8 manifesti in **Viterbo** almeno 45 giorni prima della vendita; pubblicazione su “Il Messaggero” (edizione di Viterbo) e “Il Corriere di Viterbo” nell’apposito spazio riservato al Tribunale, in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita; pubblicazione sul Newspaper aste digitale del Tribunale di Viterbo (attualmente [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) nonché sui siti internet del Tribunale di Viterbo ([www.tribunale.viterbo.giustizia.it](http://www.tribunale.viterbo.giustizia.it)), del Gestore nominato per la vendita telematica, di ciascuno degli altri dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo che attualmente sono [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it) (per quest’ultimo Gestore la pubblicità sarà effettuata soltanto per il Lotto per il quale, in relazione a ciascuno esperimento di vendita, è stato fissato il prezzo base di importo più elevato) almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita; pubblicazione sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

**TRIBUNALE di VITERBO**  
**Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti**  
**Esecuzione Immobiliare**  
**RGE 215/2021**

Creditore procedente: Dante SPV srl

Giudice dell’Esecuzione: Dott. Federico Bonato

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net Spa ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net))

Portale del gestore per la vendita telematica: SpazioAste ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**SENZA INCANTO**

**del 18 DICEMBRE 2024 ore 12:20**

Il sottoscritto Avv. Stefania Bibiani Professionista delegato alla vendita telematica asincrona dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 1.06.2023, avvisa che **il giorno 18 DICEMBRE 2024 alle ore 12:20** presso la Sala ASTE TELEMATICHE all’interno del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n 41, esclusivamente in modalità telematica, si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO**

“Quota di 1/1 della piena proprietà di albergo ubicato nel Comune di Ronciglione (VT), località Punta del Lago alla via dei Nocciolati nc. 18, riportato nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 128, categoria D/2 rendita catastale € 74.784,00; Ente Urbano ubicato nel Comune di Ronciglione (VT) in località Punta del Lago alla via dei Nocciolati nc. 18 distinto al catasto terreni al foglio 4 mappale 128 di superficie mq. 4.790 avente destinazione d’uso ricettiva cui si arriva dalla strada Provinciale 39 “Valle di Vico” che costeggia il Lago di Vico. Il fabbricato, sfruttando il pendio della costa si affaccia lungo la spiaggia sud del lago di Vico con corte ospitante servizi, prato, aree di parcheggio e una piscina fuori terra. Si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano sottotetto e due piani sotto il livello stradale. L’accesso, dalla via dei Nocciolati, porta al piano terra dove è situata la hall dell’albergo con la sua zona reception ed alcune camere, i piani superiori destinati a camere di albergo mentre i due piani sottostanti sono destinati ai servizi proposti dalla struttura alberghiera. Nello specifico: al piano terra hall d’ingresso, con reception e aree di accoglienza, locali di servizio e uffici, camera per ospiti con disabilità, grande sala con bar e servizi igienici dalla quale si accede ad ampio terrazzo, infine sono ubicate sulla zona sinistra del piano, rispetto all’ingresso, sei camere doppie con servizi igienici annessi; al piano primo lungo un corridoio sono dislocate sette camere doppie con servizi interni e una terrazza; al piano secondo e sottotetto vi sono quattro camere con servizi interni disposti su due livelli di piano (piano secondo e piano sottotetto) con scala a servizio interna alla camera, inoltre al piano secondo sono ubicate due camere doppie con servizi igienici interni; al primo piano sotto il livello stradale sono presenti due sale ristorante con area terrazzata esterna, locali cucina e dispensa, locali per servizi e personale addetto, magazzini e servizi igienici, dal lato cucina sono presenti un locale tecnico e una tettoia; al secondo piano sotto il livello stradale vi sono locali adibiti alla cura della persona con area accoglienza, vasca, sala massaggi, sauna, bagno turco, grotta di sale, spogliatoi, servizi igienici e ripostiglio. Esternamente sull’Ente Urbano pertinenziale è posta una piscina del tipo rialzato strutturato. Le superfici hanno uno sviluppo di circa 1850 mq così suddivisi mq. 470 circa al piano terra, mq. 465 circa al piano primo, mq. 295 circa al piano secondo e sottotetto, mq. 880 circa al piano primo sotto strada e mq. 115 circa al piano secondo sotto strada. La proprietà è interamente recintata, l’area a verde usufruisce di impianti d’irrigazione e illuminazione. Per la tipologia dell’edificio, lo stato manutentivo e conservativo risulta collocarsi nella normalità. La zona dove è situato l’immobile è



prevalentemente vacanziera a bassa densità abitativa nei periodi non stagionali mentre con alta densità per gli altri periodi, la dotazione di urbanizzazione medio-bassa. L'immobile è stato urbanisticamente legittimato dalle seguenti licenze/concessioni edilizie: Licenza Edilizia n. 226 del 04/12/1964 con visto e nullaosta Paesaggistico rilasciato dalla Sovrintendenza Monumenti del Lazio in data 25/11/1964 n. 13890; Concessione Edilizia n. 105 del 12/01/1995; Dichiarazione Inizio Attività edilizia n. 2665 del 26/03/2002; Dichiarazione Inizio Attività edilizia n. 1499 del 12/02/2005; Permesso a Costruire n. 9577 del 12/06/2007, l'istanza, con nota del 03/08/2007, è stata sospesa dal Comune di Ronciglione causa difformità tra gli elaborati grafici dello stato di fatto e quelli autorizzati con licenza edilizia n. 226 del 28/11/1964. Lo stesso Comune, con ordinanza n. 21, ordinava alla ....*omissis*... il ripristino dei luoghi eliminando gli abusi realizzati in assenza di permesso di costruire. A tale ordinanza non risulta essere stato dato mai corso; Permesso a Costruire in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001, pratica edilizia 37/2009, del 06/05/2009 protocollo n. 9251 A tale sanatoria viene rilasciato in data 28/10/2011 il nulla osta da parte della Sovrintendenza del Ministero per i beni e Attività Culturali, in data 22/03/2012 viene rilasciato il parere positivo alla Compatibilità Paesaggistica (art. 167 del D.Lgs 42/2004) determina A02303. Il Comune con nota n. 9577 del 10/06/2009 trasmette parere favorevole all'accoglimento delle richieste delle pratiche edilizie presentate il 12/06/2007 e 06/05/2009 richiedendo, contestualmente, documentazione integrativa. Con nota del 15/12/2011 prot. 23600 il Comune di Ronciglione comunica alla proprietà che non essendo stata trasmessa la documentazione richiesta nella nota 10/06/2009 è impossibilitato al rilascio del permesso di costruire in sanatoria. In data 13/08/2012 prot. 16329, la società ...*omissis*... provvede a trasmettere la documentazione di cui sopra, dopo tale trasmissione ad oggi non si ha evidenza del rilascio da parte del Comune del Permesso di Costruire in sanatoria per cui s'intende perfezionato il silenzio-diniego previsto dalla normativa; Dichiarazione Inizio Attività edilizia n. 19734 del 11/10/2012. Le difformità riscontrate, rispetto a come il complesso immobiliare si presenta alla data del sopralluogo e quanto emerso dagli atti amministrativi, sono definite in: Area di corte esterna – realizzazione di piscina e organizzazione dell'area diversa rispetto a quanto autorizzato dalla Lic. Ed. 226/64; Piano S2 – diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento della volumetria con creazione di nuovi locali destinati a centro benessere previo sbancamento di porzione di terreno, demolizione solaio con realizzazione di nuova scala, demolizione di scala circolare e realizzazione di solaio a chiusura del foro, modifiche prospettiche, il tutto in difformità di quanto autorizzato con D.I.A. 2665/2002; Piano S1 – ampliamento della superficie destinata a ristorazione (grande sala ristorante) che in pratica quasi raddoppiato la consistenza originaria autorizzata e che per la sua realizzazione è stato necessario uno sbancamento del terreno sottostante la costruzione esistente autorizzata dalla Lic. Ed. 226/64; Piano T – Ampliamento della volumetria con aumento della superficie a seguito di chiusura di porzioni porticate, una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di vano ascensore interno e sono stati modificati i prospetti relativi al piano rispetto alla Lic. Ed. 226/64; Piano 1 – ampliamento volumetrico su area terrazzata per realizzazione di camera e locale tecnico, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospettica di piano, il tutto in contrapposizione alla Lic. Ed. 226/64 e alla conc. Ed. 105/95; Piano 2 – diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione e realizzazione di nuove scale interne alle camere, realizzazione di vano ascensore interno, modifica prospettica di piano e realizzazione di piccola scala in ferro esterna di servizio, in difformità alla Lic. Ed. 226/64; Piano 3 – diversa distribuzione interna, realizzazione di piccoli ballatoi e modifica prospettica di piano, in difformità della Lic. Ed. 226/64. Le modifiche rilevate hanno comportato una trasformazione del complesso autorizzato e, per la loro realizzazione era necessaria l'acquisizione dei nullaosta degli Enti preposti come Comune di Ronciglione, Riserva Naturale lago di Vico, Sovrintendenza BB.AA. del Lazio e dell'Etruria, Regione Lazio, Genio Civile. Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Ronciglione, con il suo P.R.G. e le sue norme attuative, prevede per l'area di insidenza del compendio, solo interventi di ristrutturazione, che non contemplino aumenti di superficie e/o volume. Pertanto non sono ammesse richieste di accertamento di conformità edilizia in sanatoria. Le opere strutturali realizzate in abuso non sono sanabili se non con dettagliato progetto di verifica statica e successive controdeduzioni in linea tecnica, con tra l'altro, nelle more della valutazione di fattibilità statica, l'invio da parte degli Uffici del genio Civile comunicazione alla Procura della Repubblica di abuso edilizio denunciato. Tutte le opere, di cui sopra, ricadono in zona vincolata, e per quelli riconducibili ad ampliamenti di volumetria e superficie, così come specificato dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 comma 4, la



compatibilità paesaggistica non può essere rilasciata postuma. Pertanto il complesso ricettivo con la sua area di pertinenza risulta difforme da quanto autorizzato per ampliamenti di superficie e di volume, e che gli stessi, ricadendo in zone vincolate non sono suscettibili di accertamenti di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica e pertanto non sanabili. L'immobile non è gravato da livello, censo e/o uso civico. Per l'immobile è presente Abitabilità del 26/04/1967, rilasciata dal Comune di Ronciglione sullo stato realizzato a quella data. In atti è presente una richiesta di agibilità del 02/03/2012 prot. 4729 a cui il Comune di Ronciglione, con comunicazione n. 6216 del 20/03/2012, dichiara di non poter accogliere a causa del mancato rilascio del P.d.C. in sanatoria (Pr. Ed. 37/2009), della mancata presentazione del collaudo statico delle strutture o in alternativa certificato di idoneità statica della stessa, della mancata presentazione del progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche e della carenza del certificato di prevenzione incendi. L'immobile confina con le proprietà via dei Nocciolotti, Demanio Pubblico dello Stato e società ..omissis..., salvo altri. L'immobile è occupato dalla ...omissis..., in virtù di un contratto di Affitto di Azienda rogato dal Notaio..omissis... in data 03/09/2018 e registrato ad Orbetello il 03/09/2018 al n. 916 serie 1T e in subaffitto, per la parte della ristorazione, da parte della ...omissis... alla ...omissis... La valutazione del compendio oggetto di pignoramento, abusivo non sanabile, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Il Valore d'Uso ricorre in fase valutativa in quanto il bene in questione risulta vendibile ma non commerciabile a causa degli abusi non sanabili e non ripristinabili, in quanto necessiterebbe di un intervento tale da prevedere una disamina preventiva di fattibilità per verificare se la demolizione delle parti non assentite possa essere eseguita salvaguardando le parti urbanisticamente regolari. Valore stimato di mercato in caso di ordinarietà dell'immobile staggito € 1.815.893,33-, Valore d'Uso, a seguito dello stato di vendibilità ma non commerciabilità a causa degli abusi non sanabili e non ripristinabili, di € 882.427,92 a cui viene applicata, per adeguamento o correzione, una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi di € 44.121,40 (pari al 5% di € 882.427,92), per un valore d'uso finale del lotto di € 838.306, 52- arrotondato alla cifra tonda di € 838.300, 00.”

Stato occupativo: Immobile condotto in locazione da terzi in forza di contratto di affitto di azienda con canone - per la parte immobiliare - ritenuto incongruo dall'esperto stimatore (si rimanda alla perizia di stima); si fa espresso avviso che i beni mobili esistenti all'interno del bene all'asta, non sono oggetto del pignoramento e dunque della presente vendita.

Regime fiscale: esente iva ai sensi dell'art. 10 comma 1 n.8-ter del DPR 633/1972.

**PREZZO BASE: € 628.725,00 (euro seicentoventottomilasettecentoventicinque/00)**

**Offerta minima: € 471.543,75 (euro quattrocentosettantunomilacinquecentoquarantatre/75)**  
(75% prezzo base)

**Offerte in aumento: € 5.000,00 (cinquemila/00)**

**CUSTODE DELEGATO e REFERENTE:** Avv. Stefania Bibiani con studio in Viterbo, Via Augusto Gargana n. 40 Tel. 0761/958726 fax 0761 959163 - e-mail: stefaniabibiani@gmail.com

#### **OFFERTA TELEMATICA MODALITA' di PRESENTAZIONE**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei festivi, e quindi entro le ore 13:00 del giorno 17 dicembre 2024.**

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

Le offerte depositate da altri – cioè da presentatori diversi dall'offerente o dal suo procuratore legale (Avvocato) - saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte di acquisto (in bollo) debbono essere presentate esclusivamente in via telematica tramite l'apposito modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli



allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Il pagamento del bollo** potrà essere effettuato solo con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento dei bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale Avvocato) ovvero a mezzo di casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 comma 4 D.M. 32 del 26.02.2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

**L'offerta deve contenere, ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, i seguenti dati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:**

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo STATO CIVILE, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o della parte dell'unione civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da coloro che esercitano la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante munito dei poteri necessari ad esprimere la volontà della persona giuridica;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. La procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del 5 comma dell'art. 12 del DM 32 del 26.02.2015.
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Viterbo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta/Prezzo base indicato nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine 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 TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6<sup>a</sup> ed il 16<sup>a</sup> 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 della casella di posta elettronica certificata PEC così come previsti dai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato ed utilizzati per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni, dell'Offerente o del suo Procuratore legale (Avvocato) che ha effettuato il deposito.

#### **DOCUMENTI da ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta debbono essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- I. ricevuta di bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decritta);
- II. procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- III. procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di Avvocato;
- IV.a) qualora l'offerente sia una persona fisica:
  - i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente; e
  - ii. una fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente;
  - 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;
- IV.b) qualora l'offerente sia una persona fisica minorenni:
  - i. una fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenni;
  - ii. fotocopia del codice fiscale ovvero della tessera sanitaria dell'offerente minorenni;
  - iii. fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori ovvero degli esercenti la responsabilità genitoriale; e
  - iv. copia conforme del provvedimento del Giudice Tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;
- IV.c) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel Registro 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. copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;
- IV.d) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel Registro Imprese:
  - i. copia della documentazione (statuto, delibere, etc.) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente; e
  - ii. copia di valido documento d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta;

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

**La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente unico IBAN IT 69 A 08931 14506 0000 4000 0330 SWIFT/BIC CCRTIT2TVIT, acceso presso la BANCA LAZIO NORD Credito Cooperativo con causale "Asta" (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;**

#### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

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

#### **SVOLGIMENTO della VENDITA - DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA**

**Il Professionista delegato referente della procedura fissa al giorno 18 DICEMBRE 2024 alle ore 12:20 presso la Sala ASTE TELEMATICHE all'interno del Tribunale di Viterbo, in Via**



Falcone e Borsellino n. 41, esclusivamente in via telematica, il compimento delle operazioni di vendita per la deliberazione sull'unica offerta pervenuta ovvero, nel caso della gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, con deliberazione entro la giornata del giovedì successivo, prorogata al primo giorno non festivo se cadente in giorno festivo.

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

Il professionista delegato prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

LA DELIBAZIONE SULLE OFFERTE AVVERRÀ CON LE SEGUENTI MODALITÀ:

**In caso di unica offerta:**

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

**In caso di più offerte ritenute valide:**

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

Si procederà a gara con modalità asincrona sull'offerta valida più alta, che avrà durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento 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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- se un creditore ha proposto istanza di assegnazione del lotto, il lotto è assegnato al creditore istante necessariamente al prezzo almeno pari a quello base;
- se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione del lotto, il migliore offerente sarà individuato secondo i seguenti criteri e nel seguente ordine: 1) il maggior prezzo offerto; in subordine: 2) la maggiore cauzione versata; 3) la minore dilazione temporale per il versamento del saldo prezzo; ed infine 4) la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ALTRI ONERI DELLA VENDITA**

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

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

B. Salvo quanto disposto nel successivo punto C), e ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e l'importo relativo alle spese di cui al punto A), dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 60 (sessanta), NON soggetto a sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto, mediante bonifico bancario sul c/c della presente procedura esecutiva su IBAN che verrà successivamente comunicato dal Delegato all'aggiudicatario. Si precisa che non può essere utilizzato il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

C. In caso di 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;**

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 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.*

#### **SPESE VIVE**

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti, visure di aggiornamento, eventuali richieste di certificati etc.) versando il relativo importo direttamente al professionista delegato come da sua richiesta.

#### **COMPENSI PER IL COMPIMENTO DELLE FORMALITÀ**

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

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

- 1.prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 100.000,00: euro 500,00 oltre accessori;
- 2.prezzo di aggiudicazione da euro 100.000,00 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:**

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

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (NON soggetto a sospensione feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 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.

#### **AVVERTENZE SPECIFICHE**

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



- χ) 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;
- δ) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- ε) gli oneri tributari derivanti dalla vendite sono a carico dell'aggiudicatario nella misura di legge e oltre al prezzo di aggiudicazione;
- φ) nei casi previsti, ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del Custode con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- γ) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del Tribunale di Viterbo ([www.tribunale.viterbo.giustizia.it](http://www.tribunale.viterbo.giustizia.it)) e dei Gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Viterbo che attualmente sono [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- η) la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- ι) maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse;

ed inoltre che:

- gli oneri tributari nonché la quota parte di compenso e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal professionista e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite (ove delegate) dal Professionista delegato presso l'aula Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti all'uopo predisposta in Tribunale.

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

Viterbo, 15 ottobre 2024

Il Custode Delegato  
Avv. Stefania Bibiani

