

Rif. Ordinanza di vendita Rev. 4/2018

N. 10 manifesti in Viterbo e n. 10 manifesti in Bagnoregio (VT) almeno 45 gg. prima della vendita; pubblicazione su "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; pubblicazioni sul sito Internet [www.tribunaleviterbo](http://www.tribunaleviterbo) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque giorni prima e fino al giorno della vendita; pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche

### **TRIBUNALE DI VITERBO**

Procedura esecutiva immobiliare n. 470/13  
promossa da Capital Mortgages Srl (Avv. Fabio Ludovisi)  
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott. Antonino Geraci  
Custode Delegato: Avv. Maria Luisa Capoccioni

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO 6 MARZO 2019 ORE 10:00**

Il sottoscritto Avv. Maria Luisa Capoccioni, custode delegato alle vendite dal G.E. del Tribunale di Viterbo con provvedimento in data 07.11.2018 avvisa che **il giorno 6 marzo 2019 alle ore 10.00 nell'aula messa a disposizione dal Tribunale di Viterbo per la celebrazione delle vendite pubbliche** presso il Tribunale di Viterbo, in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO**

"Diritto di piena proprietà dell'esecutato su appartamento posto al piano primo, di mq utili 83,20, composto da un ingresso cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio n. 2 vani, area esterna di mq 46,00, ripostiglio esterno di 4,00 mq e cantina posta al piano terra di mq 50,00 il tutto inserito all'interno del centro storico di Bagnoregio Via Loreto n. 15 distinti al NCEU al foglio 13 particelle 102 e 106 sub 8 cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 335,70.

Sono presenti degli abusi di modesta entità riguardanti lo spostamento dell'ingresso, la realizzazione di alcuni tramezzi e la chiusura della scala di collegamento tra l'appartamento e la cantina.

Le modifiche riscontrate sono tutte sanabili presentando presso il Comune di Bagnoregio una D.I.A. in sanatoria per modifiche interne, ed un'ulteriore pratica sanatoria al Genio Civile della Regione Lazio per il nulla osta, per la difformità riguardante la chiusura della scala; successivamente si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi per rendere conforme l'immobile consistono in spese amministrative pari ad € 669,00, onorari del professionista per la presentazione delle pratiche in Comune, al Genio Civile ed all'Agenzia del Territorio pari ad € 3.100,00; perciò in totale il costo per sanare l'immobile consiste in circa € 3.800,00, già detratti dal prezzo base d'asta".

Stato detentivo: l'immobile risulta occupato dalla debitrice e in corso di liberazione

**PREZZO BASE EURO 84.200,00**

**OFFERTA MINIMA EURO 63.150,00 (75% del prezzo base)**

**OFFERTE IN AUMENTO EURO 4.000,00**

**CUSTODE DELEGATO: Avv. Maria Luisa Capoccioni con studio in Viterbo Via Marconi n. 34, (tel. 0761.304681; fax 0761.309739; mail [luisacapoccioni@libero.it](mailto:luisacapoccioni@libero.it)).**



### Offerta

Ogni offerente dovrà presentare presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41, entro e non oltre le ore 12:00 del 05 marzo 2019, ad eccezione del sabato, offerta in busta chiusa senza alcun elemento identificativo (né nome delle parti, né numero di procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) all'esterno della quale il personale incaricato alla ricezione indicherà esclusivamente il nominativo di chi presenta materialmente la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, con le modalità appresso indicate.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
  - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - se l'offerente è 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri anche tributari connessi all'aggiudicazione che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di **60 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) il nominativo dell'istituto di credito mutuante qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio box, posti auto, cantine), potrà essere fatta una unica offerta valida per più lotti con la dichiarazione di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto posto in vendita per l'importo maggiore.

All'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta:

- a) qualora l'offerente sia una persona fisica:
  - fotocopia del documento di identità dell'offerente
  - fotocopia del tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria dell'offerente
- b) qualora l'offerente sia una persona fisica minorenne:
  - fotocopia del documento di identità dell'offerente minorenne
  - fotocopia del tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria dell'offerente minorenne
  - fotocopia del documento di identità di ciascuno dei genitori o degli esercenti la potestà genitoriale
  - copia conforme del provvedimento del giudice tutelare di autorizzazione alla presentazione dell'offerta
- c) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel registro delle Imprese:
  - visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente
  - copia di valido documento di identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta
- d) qualora l'offerente sia un soggetto giuridico non iscritto nel registro delle Imprese:
  - copia della documentazione (statuto, delibere, etc) da cui emergano compiutamente i poteri dispositivi della persona fisica che rappresenta legalmente l'offerente



-copia di valido documento di identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta.

L'offerta presentata, con domanda in bollo ed in busta chiusa, non sarà efficace:

-se presentata oltre il termine sopra indicato

-se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato

-se non corredata di assegno circolare non trasferibile intestato a: "**TRIBUNALE DI VITERBO PROC. ESEC. IMMOB. N. 470/13**" per un importo pari almeno al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto per il quale è presentata l'offerta di importo più alto.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di vendita.

Salvo quanto previsto dall'art 571 cpc, l'offerta per la vendita senza incanto si considera irrevocabile; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente sarà efficace anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

#### **Svolgimento della vendita**

**FISSA** al giorno successivo a quello sopra indicato e cioè al **06 marzo 2019 alle ore 10.00** presso l'aula messa a disposizione dei **Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti** dal Tribunale di Viterbo per la celebrazione delle vendite pubbliche sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41 il compimento delle operazioni di vendita per la deliberazione sull'unica offerta pervenuta ovvero per lo svolgimento della gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, disponendo offerte in aumento fissate in € 4.000,00 per il lotto unico.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e all'ora fissati nell'avviso di vendita e si procederà al loro esame. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **in caso di unica offerta:**

1. 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;

2. qualora nel corso del primo esperimento di vendita l'unica offerta sia inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base (ossia pari o superiore al 75% del prezzo base ossia pari o superiore alla offerta minima di partecipazione indicata) si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, oltre alle spese di esecuzione, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

3. qualora nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, l'unica offerta sia inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base, si opera come segue:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, oltre alle spese di esecuzione, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

#### **in caso di pluralità di offerte ritenute valide:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta; ciascun rilancio non potrà essere inferiore all'offerta in aumento sopra indicata e dovrà essere effettuato nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente;

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile o, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

-Quando all'esito della gara tra offerenti o, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta o la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **Saldo prezzo**

Ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto versato a titolo di cauzione) dovrà essere versato (unitamente all'importo delle spese) entro il termine massimo di **60 giorni** dalla data di aggiudicazione (o entro il minor termine indicato nell'offerta) con deposito presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41, di assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VITERBO- PROC. ESEC. IMMOB. N. 470/13**" salvo quanto disposto dall'art. 41 Dlgs 385/93.

In caso di richiesta ex art. 41 Dlgs 385/93 avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà secondo le indicazioni del delegato:

- versare direttamente al creditore fondiario e mediante bonifico bancario, ai sensi dall'art. 41 Dlgs 385/93, entro lo stesso termine indicato per il deposito del saldo prezzo (60 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta), la parte del residuo prezzo che verrà indicata dal Delegato, depositando entro 10 giorni dal versamento la quietanza comprovante lo stesso presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41,
- versare l'eventuale residuo depositando assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VITERBO- PROC. ESEC. IMMOB. N. 470/13**" presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41 entro lo stesso termine per il deposito del saldo prezzo (60 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta).

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 (60 giorni dall'aggiudicazione o il minor termine indicato nell'offerta), direttamente dall'Istituto di credito mutuante indicato nell'offerta di partecipazione con le modalità indicate dal Delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMMOB. N. 470/13**".

Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà depositare presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41 l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione inviandone copia al Delegato.



In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nel 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 e la cauzione versata non verrà restituita all'aggiudicatario provvisorio e verrà incamerata a favore della procedura.

#### **Oneri Tributari**

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri tributari (imposta di Registro, IVA, etc.) conseguenti all'acquisto del bene, su indicazione del Delegato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMMOB. N. 470/13**" con deposito dello stesso da effettuarsi presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41 entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo (entro 60 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta).

#### **Spese vive**

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

#### **Onerari per il compimento delle formalità**

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento a favore del Delegato degli onorari per il compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche, attualmente determinati in base al decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015 n. 227, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMMOB. N. 470/13**" con deposito dello stesso da effettuarsi presso l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41 entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo (entro 60 giorni dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta).

#### **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 100.00,00 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 100.00,00 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

#### **Ulteriori adempimenti**

Qualora l'offerta venga presentata per persona da nominare, la stessa potrà essere effettuata esclusivamente da un Procuratore Legale (Avvocato) che, nel termine perentorio ed improrogabile di tre giorni successivi all'aggiudicazione a suo favore dovrà dichiarare al Delegato il nome della persona per conto della quale ha effettuato l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale (aventi data non successiva all'aggiudicazione).

Qualora il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, nel termine perentorio ed improrogabile di cinque giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà dichiarare al Delegato il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile e depositare la dichiarazione del terzo



di volerne profittare, la cui sottoscrizione deve essere autenticata da un Pubblico Ufficiale, ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.  
In mancanza dei documenti sopra indicati, o qualora gli stessi siano difformi rispetto a quanto sopra indicato, il trasferimento sarà effettuato a favore del creditore a carico del quale rimarranno i relativi obblighi.

#### **Avvertenze specifiche**

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;

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;

per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere verifiche tecniche ed indagini ipocatastali sul bene oggetto dell'offerta di partecipazione;

gli oneri fiscali derivanti dalla vendita nonché la quota parte di compenso e le spese dell'attività del professionista che il dm 227/15 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal professionista e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

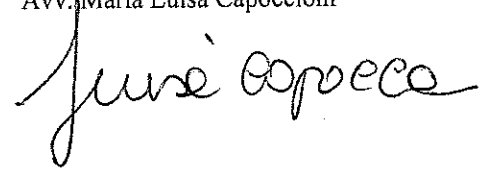
al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;

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 l'aula messa a disposizione dei Professionisti Delegati Avvocati e Commercialisti sita presso il Tribunale di Viterbo in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41, ove è in visione la perizia d'ufficio completa di tutte informazioni necessarie ed utili, presso il Custode delegato sopra indicato, nonché sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.cudev.it](http://www.cudev.it) e nell'apposita area del portale delle Vendite Pubbliche ove sono disponibili per la consultazione l'elaborato peritale, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita.  
Viterbo, li 03 gennaio 2019



Il Custode Delegato  
Avv. Maria Luisa Capocioni

A handwritten signature in black ink, reading "Maria Capocioni". The signature is written in a cursive style with a large initial "M" and "C".