

TRIBUNALE di VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

RG. 32/2019 - Etrusca Costruzioni di Bologna Luca s.a.s.

Curatore: Avv. Vanessa Marzetti
Giudice Delegato: Dott. Federico Bonato

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DEL 11/12/2024 ORE 10:00

La sottoscritta Avv. Vanessa Marzetti, nominata Curatore del Fallimento in epigrafe, avvisa che il **giorno 11/12/2024 alle ore 10:00** presso il proprio studio sito in Viterbo, Via Antonio Pacinotti 5, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Diritti: Piena Proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Montefiascone, Via del Tagliamento n. 12

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano primo (Sub. 44) di un fabbricato di cinque piani fuoriterza e cantina di pertinenza esclusiva (Sub. 11), posta al piano terra del medesimo edificio. Gli ambienti residenziali sono costituiti da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e un'ampia terrazza di pertinenza esclusiva, che si configura anche come accesso indipendente all'appartamento da Via Dante Alighieri. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, citofonico, televisivo) sono realizzati sotto traccia; l'immobile è dotato di impianto per la preparazione e la cottura dei cibi e di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 53,36 mq con l'altezza interna libera di 293 cm, mentre quella della terrazza di circa 48,12 mq. Le condizioni di conservazione dell'appartamento mostrano gli effetti subiti dall'incendio verificatosi nel settembre 2015, che si manifesta con presenza di fuliggine sulle superfici di tutti gli ambienti interni, sugli infissi e sui sanitari e con la presenza nel bagno di macchie di percolazione dall'alto dovute probabilmente all'intervento di soccorso effettuato dai VVFF. La cantina è costituita da un unico ambiente pavimentato, dotato di controsoffitto realizzato con lastre di cartongesso a quadrotte ispezionabili, per una superficie commerciale pari a circa 4,95 mq e altezza interna 300 cm.

Identificativi catastali: Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 11, categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, superficie totale 6 mq, rendita 5,94 euro, piano terra e immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Fig. 26 P.IIIa 628 Sub. 44, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 65 mq, superficie totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 316,33 euro, piano primo.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato è legittimato dalla Licenza Edilizia n. 1035/68, successive Licenze Edilizie in variante n. 1336/69, n. 1393/70, n. 1456/70, Concessione in Sanatoria n. 0125527407/86, Permesso di Costruire n. 84/2007, Permesso di Costruire n. 255/08 e Permesso di Costruire n. 120/10. L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 18/2010, n. 24/2010 e n. 6/2011. Non sono state accertate difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate.

Oneri e morosità: Sussistono debiti maturati nei confronti del condominio quantificati complessivamente negli ultimi due anni per i due subalterni in 6.150,80 Euro totali.

StatoDetentivo: Immobili liberi.

PREZZO BASE: 44.851,20 Euro

OFFERTA MINIMA: 33.638,40 Euro

OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 4.500,00 Euro

LOTTO 2

Diritti: Piena Proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Montefiascone, Via del Tagliamento n. 12

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano terzo (Sub. 63) di un fabbricato di cinque piani fuoriterza e cantina di pertinenza esclusiva (Sub. 21), posta al piano terra del medesimo edificio. Gli ambienti distributivi dell'immobile residenziale sono costituiti da un ingresso/soggiorno, una cucina, due camere, due disimpegni, due bagni e una terrazza. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, citofonico, televisivo) sono realizzati sotto traccia; l'immobile è dotato di impianto per la preparazione e la cottura dei cibi e di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 80 mq con l'altezza interna libera media di 284,5 cm, mentre



quella della terrazza di circa 5,60 mq. Le condizioni di conservazione dell'appartamento risultano compromesse a causa dei fenomeni di degrado manifestatisi in seguito ai percolamenti dal solaio dovuti all'intervento di spegnimento dell'incendio divampato nel 2015 e per la presenza di animali infestanti che hanno nidificato sulla terrazza e poi, a causa della rottura dell'infisso di una delle due camere da letto, hanno invaso l'interno dell'appartamento. La cantina è costituita da un unico ambiente pavimentato, dotato di pareti intonacate e tinteggiate e di controsoffitto in cartongesso a quadrotte ispezionabili, per una superficie commerciale pari a circa 2,84 mq e altezza interna 266 cm.

Identificativi catastali: Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 21, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie totale 4 mq, rendita 3,56 euro, piano terra e immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 63, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 78 mq, superficie totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita 497,09 euro, piano terzo.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato è legittimato dalla Licenza Edilizia n. 1035/68, successive Licenze Edilizie in variante n. 1336/69, n. 1393/70, n. 1456/70, Concessione in Sanatoria n. 0125527407/86, Permesso di Costruire n. 84/2007, Permesso di Costruire n. 255/08 e Permesso di Costruire n. 120/10. L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 18/2010, n. 24/2010 e n. 6/2011. Sono state accertate difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano sanabili secondo le modalità e i costi indicati dal CTU quantificabili in complessivi 2.600,00 euro. I costi della regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima dei beni.

Oneri e morosità: Sussistono debiti maturati nei confronti del condominio quantificati complessivamente negli ultimi due anni per i due subalterni in totali 5.465,12 euro.

Stato Detentivo: Immobile libero.

PREZZO BASE: 49.930,24 Euro

OFFERTA MINIMA: 37.447,68 Euro

OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 5.000,00



LOTTO 3

Diritti: Piena Proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Montefiascone, Via del tagliamento n. 12

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano quarto (Sub. 66) di un fabbricato di cinque piani fuoriterza e cantina di pertinenza esclusiva (Sub. 24), posta al piano terra del medesimo edificio. L'immobile residenziale si trova allo stato grezzo, completamente privo di tramezzature, intonaci, impianti, pavimenti e infissi. Le bucaure presenti sono state tamponate e la terrazza coperta presente sul progetto deve essere realizzata in corrispondenza delle bucaure presenti sul soffitto e sulla parete del prospetto. L'immobile presenta copertura lignea inclinata a vista. La superficie commerciale del bene calcolata sulla base del progetto autorizzato è pari a circa 44 mq, mentre quella della terrazza è di circa 8,30 mq. La cantina è costituita da un unico ambiente pavimentato, dotato di pareti intonacate e tinteggiate e di controsoffitto in cartongesso a quadrotte ispezionabili, per una superficie commerciale pari a circa 3,05 mq e altezza interna 297 cm.

Identificativi catastali: Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 24, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, superficie totale 3 mq, rendita 2,38 euro, piano terra e immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Fig. 26 P.IIa 628 Sub. 66, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 49 mq, superficie totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita 316,33 euro, piano quarto.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 2273/83 e successive Concessioni Edilizia in variante n. 1781 del 01/03/1985 e n. n. 10206 del 22/11/1985. L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 10224 del 23/11/1985. Le difformità accertate sono dovute alla mancata ultimazione dell'appartamento, che risulta privo di tramezzature e terrazza, pertanto si ritiene che verranno risolte al momento del suo completamento, che dovrà essere effettuato in conformità con lo stato rappresentato nelle autorizzazioni amministrative concesse.

Oneri e morosità: Sussistono debiti maturati nei confronti del condominio quantificati complessivamente negli ultimi due anni per i due subalterni in totali 3.865,66 euro.

Stato Detentivo: Immobile libero.

PREZZO BASE: 21.217,28 Euro

OFFERTA MINIMA: 15.912,96 euro

OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 2.200,00 Euro



LOTTO 4

Diritti: Piena Proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Montefiascone, Via del Tagliamento n. 12

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano quarto (Sub. 68) di un fabbricato di cinque piani fuoriterza e cantina di pertinenza esclusiva (Sub. 25), posta al piano terra del medesimo edificio. L'immobile residenziale si trova allo stato grezzo, completamente privo di tramezzature, intonaci, impianti, pavimenti e infissi. Le bucaure presenti sono state tamponate e la terrazza coperta presente sul progetto deve essere realizzata in corrispondenza delle bucaure presenti sul soffitto e sulla parete del prospetto. L'immobile presenta copertura lignea inclinata a vista. La superficie commerciale del bene calcolata sulla base del progetto autorizzato è pari a circa 44 mq, mentre quella della terrazza è di circa 8,30 mq. La cantina è costituita da un unico ambiente pavimentato, dotato di pareti intonacate e tinteggiate e di controsoffitto in cartongesso a quadrotte ispezionabili, per una superficie commerciale pari a circa 3,07 mq e altezza interna 299 cm.

Identificativi catastali: Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 25, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, superficie totale 3 mq, rendita 2,38 euro, piano terra e immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Fg. 26 P.la 628 Sub. 68, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 48 mq, superficie totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita 316,33 euro, piano quarto.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 2273/83 e successive Concessioni Edilizia in variante n. 1781 del 01/03/1985 e n. n. 10206 del 22/11/1985. L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 10224 del 23/11/1985. Le difformità accertate sono dovute alla mancata ultimazione dell'appartamento, che risulta privo di tramezzature e terrazza, pertanto si ritiene che verranno risolte al momento del suo completamento, che dovrà essere effettuato in conformità con lo stato rappresentato nelle autorizzazioni amministrative concesse.

Oneri e morosità: Sussistono debiti maturati nei confronti del condominio quantificati complessivamente negli ultimi due anni per i due subalterni in totali 3.926,77 euro.

Stato Detentivo: Immobile libero.



PREZZO BASE: 21.217,28 Euro

OFFERTA MINIMA: 15.912,96 Euro

OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 2.200,00 Euro

LOTTO 5

Diritti: Piena Proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Montefiascone, Via del Tagliamento n. 12

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano quarto (Sub. 70) di un fabbricato di cinque piani fuoriterra e cantina di pertinenza esclusiva (Sub. 27), posta al piano terra del medesimo edificio. L'immobile residenziale è adiacente al subalterno 71 con il quale risulta fuso in quanto non è stato realizzato il muro divisorio tra le due unità immobiliari e si trova allo stato grezzo, completamente privo di tramezzature, intonaci, impianti, pavimenti e infissi. Le bucaure presenti sono state tamponate e le due terrazze coperte presenti sul progetto devono essere realizzate in corrispondenza delle bucaure presenti sul soffitto e sulle pareti del prospetto. L'immobile presenta copertura lignea inclinata a vista e altezza interna variabile. La superficie commerciale del bene calcolata sulla base del progetto autorizzato è pari a circa 66 mq, mentre quella delle terrazze coperte è rispettivamente di circa 5,13 mq e 3,68 mq. La cantina è costituita da un unico ambiente pavimentato, dotato di pareti intonacate e tinteggiate e di controsoffitto in cartongesso a quadrotte ispezionabili, per una superficie commerciale pari a circa 2,85 mq e altezza interna 266 cm. In questo ambiente sono stati rilevati puntuali fenomeni di degrado superficiale dovuti alle conseguenze dell'incendio divampato nell'edificio.

Identificativi catastali: Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Foglio 27, Particella 628, Subalterno 27, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie totale 4 mq, rendita 3,56 euro, piano terra e immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 70, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 67 mq, superficie totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita 316,33 euro, piano quarto.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 2273/83 e successive Concessioni Edilizia in variante n. 1781 del 01/03/1985 e n. n. 10206 del



22/11/1985. L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 10224 del 23/11/1985. Le difformità accertate sono dovute alla mancata ultimazione dei lavori nell'appartamento, che risulta privo di muro divisorio con il subalterno 71 adiacente, tramezzature e terrazze coperte. Si ritiene che le irregolarità riscontrate verranno risolte al momento del completamento delle lavorazioni, che dovrà essere effettuato in conformità con lo stato rappresentato nelle autorizzazioni amministrative concesse.

Oneri e morosità: Sussistono debiti maturati nei confronti del condominio quantificati complessivamente negli ultimi due anni per i due subalterni in totali 4.957,56 euro.

Stato Detentivo: Immobile libero.

PREZZO BASE: 29.327,36 Euro

OFFERTA MINIMA: 21.995,52 Euro

OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 3.000,00 Euro

LOTTO 6

Diritti: Piena Proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Montefiascone, Via del Tagliamento n. 12

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata al piano quarto (Sub. 71) di un fabbricato di cinque piani fuoriterza e cantina di pertinenza esclusiva (Sub. 33), posta al piano terra del medesimo edificio. L'immobile residenziale è adiacente al subalterno 70 con il quale risulta fuso in quanto non è stato realizzato il muro divisorio tra le due unità immobiliari e si trova allo stato grezzo, completamente privo di tramezzature, intonaci, impianti, pavimenti e infissi. Le bucaure presenti sono state tamponate e la terrazza coperta presente sul progetto deve essere realizzata in corrispondenza delle bucaure presenti sul soffitto e sulle pareti del prospetto. L'immobile presenta copertura lignea inclinata a vista e altezza interna variabile. La superficie commerciale del bene calcolata sulla base del progetto autorizzato è pari a circa 54,70 mq, mentre quella della terrazza coperta è di circa 4,19 mq. La cantina è costituita da un unico ambiente pavimentato, dotato di pareti intonacate e tinteggiate e di controsoffitto in cartongesso a quadrotte ispezionabili, per una superficie commerciale pari a circa 3,14 mq e altezza interna 266 cm. Nella cantina sono stati rilevati puntuali fenomeni di degrado superficiale dovuti alle conseguenze dello spegnimento dell'incendio divampato nell'edificio.



Identificativi catastali: Immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Foglio 27, Particella 628, Subalterno 33, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, superficie totale 3 mq, rendita 2,38 euro, piano terra e immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, al Fg. 26 P.IIa 628 Sub. 71, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 54 mq, superficie totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita 271,14 euro, piano quarto.

Conformità Urbanistica: Il fabbricato è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 2273/83 e successive Concessioni Edilizia in variante n. 1781 del 01/03/1985 e n. n. 10206 del 22/11/1985. L'immobile risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 10224 del 23/11/1985. Le difformità accertate sono dovute alla mancata ultimazione dei lavori nell'appartamento, che risulta privo di muro divisorio con il subalterno 70 adiacente, tramezzature e terrazze coperte. Si ritiene che le irregolarità riscontrate verranno risolte al momento del completamento delle lavorazioni, che dovrà essere effettuato in conformità con lo stato rappresentato nelle autorizzazioni amministrative concesse. Nella cantina sono state accertate difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Si ritiene che gli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia siano sanabili secondo le modalità e i costi indicati dal CTU quantificabili in complessivi 1.800,00 euro. I costi della regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima dei beni.

Oneri e morosità: Sussistono debiti maturati nei confronti del condominio quantificati complessivamente negli ultimi due anni per i due subalterni in totali 4.114,11 euro.

Stato Detentivo: Immobile libero.

PREZZO BASE: 25.395,20 Euro

OFFERTA MINIMA: 19.046,40 Euro

OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 2.600,00 euro

MODALITA'DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena di inammissibilità, in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Viterbo, Via Antonio Pacinotti n. 5, dalle ore 10 alle ore 13 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 (ad eccezione del sabato e della domenica e dei giorni festivi) fino alle ore 13:00 del giorno 10/12/2024; l'apertura delle buste avverrà il giorno seguente (11/12/2024) alle ore 10:00



presso il medesimo studio. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome della procedura concorsuale e la data della vendita, senza altra indicazione.

CONTENUTO DELLE OFFERTE:

l'offerta deve contenere, a pena di esclusione:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile – ovvero denominazione e numero di iscrizione al Registro Imprese in caso di società – e il recapito telefonico del/i soggetto/i cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile aggiudicare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di procura);
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base (art. 571, 2° comma, cpc), come sopra indicato;
- una cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile di banca operante in Italia, intestato al Fallimento Etrusca Costruzioni sas – RG 32/2019, di importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli immobili e di mantenere l'irrevocabilità dell'offerta per almeno 180 giorni. Qualora la dichiarazione di aver preso visione della perizia non sia contenuta nell'offerta o in un suo allegato, la stessa dovrà essere resa per iscritto al curatore prima dell'avvio della gara o prima dell'aggiudicazione ad altro offerente.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- copia del documento di identità dell'offerente/i;
- originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- copia semplice della visura camerale della società nonché documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalenti a non più di 10 gg antecedenti.

POSSIBILITÀ DI FORMULARE OFFERTE PER UNO O PIU' LOTTI:

L'offerta potrà avere ad oggetto un solo lotto posto in vendita. Pertanto in caso di interesse all'acquisto di più lotti l'interessato dovrà presentare più offerte (una offerta per ciascun lotto).

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile di banca operante in Italia, intestato al Fallimento Etrusca Costruzioni sas – RG 32/2019, di importo pari ad almeno il 20% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:



l'offerta presentata è irrevocabile e deve essere dichiarata tale per almeno 180 giorni. In assenza di indicazione nell'offerta circa il periodo di irrevocabilità della medesima, la stessa sarà ritenuta irrevocabile per 180 giorni.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e un testimone, presso lo studio del Curatore in Viterbo, Via Antonio Pacinotti n. 5 il giorno 11/12/2024 alle ore 10:00.

Qualora per l'acquisito del medesimo lotto siano state proposte più offerte valide, si procederà subito a gara sulla base dell'offerta più alta e solo tra gli offerenti presenti. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 10% del prezzo base arrotondato per eccesso al centinaio di euro più prossimo. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto non seguito da nuova offerta in rialzo nel predetto termine.

Se la gara su ciascun lotto non può aver luogo per l'assenza della pluralità di offerenti, il Curatore inviterà quello presente a rilanciare rispetto alla maggiore offerta depositata; in difetto di rilancio rimarrà aggiudicatario il maggior offerente.

Qualora nessun offerente risulti presente, l'aggiudicatario sarà quello che ha depositato l'offerta più elevata; a parità di valore delle offerte il Curatore aggiudicherà il bene all'offerta munita della cauzione più elevata ovvero (in caso anche di cauzioni di pari ammontare) all'offerta contenente il più breve termine indicato per il versamento del saldo prezzo. In caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione dell'offerta pervenuta per prima.

All'offerente presente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo comprensivo degli eventuali oneri accessori, sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario (che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione) a pena di decadenza e di perdita della cauzione.

In assenza di indicazione nell'offerta del termine di versamento del saldo prezzo, questo sarà assunto nel termine di giorni 90 dall'aggiudicazione.



Qualora nell'offerta risulti indicato un termine maggiore, questo dovrà comunque intendersi di 90 giorni dall'aggiudicazione.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della dichiarazione di *electio amici*. In difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore, il quale, se non depositerà l'intero prezzo nei 90 giorni o nel minor termine indicato nell'offerta, risponderà a titolo di danno per la differenza tra la cauzione, che rimarrà acquisita, e il prezzo di aggiudicazione.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato in unica soluzione con bonifico sul conto corrente della procedura entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà essere, in ogni caso, superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione. Qualora sia stato indicato un termine maggiore, varrà quello massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione.
2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale. In tal caso l'istituto di credito finanziatore avrà diritto di intervenire al rogito notarile di trasferimento al fine di ottenere l'iscrizione ipotecaria in suo favore.
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, a pena di inadempimento per inefficacia del pagamento, siccome incompleto. E' del pari tenuto a sopportare e versare gli importi delle imposte e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ovvero a rilasciare specifica dichiarazione di accollo liberatorio di tali imposte. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione e di quanto altro versato a qualunque titolo.
4. fino a quando non sarà avvenuto l'integrale pagamento qualunque interessato potrà presentare offerta migliorativa di almeno un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione, versando a titolo di cauzione - suscettibile di incameramento - il 50% del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni



circolari non trasferibili intestati al Fallimento Etrusca Costruzioni sas – RG 32/2019; in tal caso il Curatore inviterà con comunicazione via pec (o con altro mezzo che ne assicuri la ricezione) il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, da tenersi entro 20 giorni, alla quale potrà partecipare qualunque interessato senza necessità di avviso e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario.

STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA

Il notaio rogante la vendita sarà scelto dal Curatore e le spese saranno a totale carico dell'acquirente.

Riscosso interamente il prezzo e gli oneri accessori ed eseguita la vendita il Curatore chiederà al Giudice Delegato l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 108, ultimo comma, l.f.

Qualora non si dovesse pervenire alla stipula dell'atto notarile di trasferimento per fatto imputabile all'aggiudicatario nel termine di 180 giorni dall'aggiudicazione, la curatela avrà facoltà di dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione con diritto di ritenere, a titolo di risarcimento del danno, la cauzione e quant'altro a qualunque titolo versato dall'aggiudicatario decaduto.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenzati misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- Ove all'interno dei beni immobili siano presenti rifiuti, beni mobili e/o materiali di qualsiasi genere di cui la curatela non intenda procedere all'asporto, la relativa rimozione e smaltimento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;
- La curatela non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali differenze di importi (rispetto alle perizie) circa i lavori da eseguire per completare, ultimare o regolarizzare catastalmente e urbanisticamente gli immobili in vendita, essendo le considerazioni e i valori espressi negli elaborati del perito meramente indicativi e non impegnativi; del pari la curatela non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali differenze di importi relativi alle morosità condominiali di cui può essere chiamato a rispondere l'aggiudicatario, così come in relazione ad eventuali costi per adeguamenti del bene venduto alle prescrizioni sanitarie (es. smaltimenti amianto e simili) e normative in generale;



- ogni eventuale adempimento necessario o funzionale alla stipula dell'atto notarile (quali, a titolo esemplificativo, pratiche urbanistiche e/o catastali, acquisizione di certificazioni ecc.) saranno a cura e spese dell'aggiudicatario;
- la vendita competitiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per evizione, 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 impiantiale 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 e nell'offerta presentata;
- gli obblighi di dotazione, allegazione e consegna dell'attestato di prestazione energetica (APE) rimangono estranei e non applicabili alla fattispecie delle vendite coattive regolate dalla legge fallimentare;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica e edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.;
- gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.astalegale.net;
- la partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- Si precisa che non si verte in tema di offerta al pubblico e non si applica l'art. 1336 c.c.

TRATTAMENTO AI FINI IVA

Ai fini del corretto trattamento ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto si avvisano gli interessati che:

- In relazione ai lotti aventi ad oggetto fabbricati ad uso abitativo e relativa pertinenza (Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, e 6) la vendita ricade nel naturale regime di esenzione iva ex art 10, comma 1, lett. 8 bis D.P.R. 633/1972, salva in ogni caso la facoltà di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte della curatela fallimentare al momento della stipula dell'atto di vendita;
- In relazione al lotto n. 7 avente ad oggetto un fabbricato strumentale (cat. C/1) la vendita ricade nel naturale regime di esenzione iva ex art 10, comma 1, lett. 8 ter D.P.R. 633/1972, salva in ogni caso la facoltà di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA da parte della curatela fallimentare al momento della stipula dell'atto di vendita;

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data adeguata pubblicità almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, mediante pubblicazione sui siti internet www.tribunaleviterbo.it e www.astalegale.net e pubblicazione sul PVP.

INFORMAZIONI SULLA VENDITA

Ogni informazione sulla vendita potrà essere richiesta al Curatore Fallimentare Avv. Vanessa Marzetti con studio in Viterbo, Via Antonio Pacinotti n. 5, Tel. 0761/307394 e-mail: vanessa_marzetti@libero.it

Viterbo, 23/09/ 2024

Il Curatore

Avv. Vanessa Marzetti

