

**TRIBUNALE di VITERBO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**RG. 15/2022 – Aquilanti Spa**

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

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

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

**LOTTO 4**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile sito nel comune di Soriano nel Cimino (VT) loc.tà Casalone (zona industriale "Sanguetta") distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al foglio 10 p.lla 191, p.lla 204 e p.lla 372.

I terreni in oggetto sono ubicati nel Comune di Soriano nel Cimino, più precisamente nella zona artigianale/industriale "Sanguetta", che dista circa quindici chilometri dal centro del paese. La zona riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie, anche per la trasformazione di prodotti agricoli non nocivi. Nell'area sita sul lato opposto della SS. 675 (Superstrada Viterbo-Orte) sono già presenti alcune attività destinate a produzione e commercio, ma nel comparto di cui i lotti in oggetto fanno parte ed in quelli limitrofi non sono state realizzate le opere di urbanizzazione.

L'ubicazione, anche in funzione della destinazione d'uso, è particolarmente favorevole, soprattutto per la vicinanza allo svincolo Bomarzo- Soriano della Strada Statale SS675, da cui dista circa 1 chilometro; circa quindici chilometri è invece la distanza dei terreni dal casello Autostradale di Orte, sull'autostrada A1 e dal relativo Interporto Centro Italia.

L'ingresso al lotto, formato dalle tre particelle adiacenti sopra menzionate, avviene direttamente dalla Strada Provinciale 151; non è presente un cancello di accesso né una recinzione che delimitino la proprietà, l'unico confine definito è quello con la SS.675, il cui tracciato è posto ad una quota più alta di circa 6,00 m. rispetto ai beni in esame. I terreni, incolti al momento del sopralluogo, presentano una giacitura pianeggiante; lungo il confine Ovest delle particelle 191 e 204 si può individuare una strada vicinale/poderale, riportata anche sull'estratto di mappa.

**PREZZO BASE: 276.172,80 Euro**

**OFFERTA MINIMA: 207.129,60 Euro**

**OFFERTE IN AUMENTO (rilanci): 27.700,00 Euro**

\*\*\*\*\*

### **MODALITA'DIPRESENTAZIONEDELLEOFFERTE:**

**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 09/12/2024; l'apertura delle buste avverrà il giorno seguente (10/12/2024) 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 asoggetto 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 Aquilanti Spa – RG 15/2022, 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 ovvero, in assenza di gara per mancanza di pluralità di offerte, prima dell'aggiudicazione.

**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).

**MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile di banca operante in Italia, intestato al Fallimento Aquilanti Spa - RG 15/2022, di importo pari ad almeno il 20% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

**IRREVOCABILITA' 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 10/12/2024 alle ore 10:00.

Qualora per l'acquisto 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 acollo 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 quant'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 Aquilanti Spa - RG 15/2022; 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 differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- laddove 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;
- qualora all'interno dei beni immobili siano presenti beni mobili oggetto di vendite fallimentari la curatela disporrà di 180 giorni decorrenti dall'atto notarile di trasferimento immobiliare per ultimare le vendite (ed il conseguente asporto), senza che siano dovuti oneri di alcun genere per il fallimento in relazione all'occupazione dei locali.  
Qualora nel predetto termine di 180 giorni le vendite dei beni mobili non risultassero ultimate, la curatela fallimentare dovrà procedere all'asporto dei beni mobili oggetto di vendita ovvero, alternativamente, dichiarare che non intende procedervi, con la conseguenza che in tal caso le operazioni di rimozione e smaltimento dovranno avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario, come previsto al punto precedente.
- 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 (ad 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 impiantille 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 ed 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, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), oltre che tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- 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 al lotto n. 4 avente ad oggetto un terreno edificabile la vendita sarà soggetta ad iva con aliquota ordinaria

#### **PUBBLICITA'**

Della vendita sarà data adeguata pubblicità almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, mediante pubblicazione sul PVP, sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it) e [Subito.it](http://Subito.it).

#### **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](mailto:vanessa.marzetti@libero.it)

Viterbo, 23/09/2024



Il Curatore

Avv. Vanessa Marzetti  
