

N. 10 manifesti in **01100 Tuscania (VT)** e n. 10 manifesti in **01100 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, nonché sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Viterbo distribuito con modalità free press e posta target, per una volta in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto; pubblicazione sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita; pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche

## **TRIBUNALE di VITERBO**

### **Fallimento RGF 24/2019**

Giudice Delegato: Dott. Federico Bonato  
Curatore: Dott. Giovanni Lucchetti

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO** **(Vendita del 15/01/2025 ore 11.00)**

Il sottoscritto dott. Giovanni Lucchetti, Curatore del Fallimento emarginato,

Premesso che

- a) Il Giudice Delegato, in assenza del Comitato dei Creditori, ha approvato il programma di liquidazione art. 104ter LF;
- b) Il Giudice Delegato, con provvedimento del 2/03/2023, ha autorizzato il Curatore all’avvio degli atti conformi al programma di liquidazione atteso il rispetto del principio di competitività;

#### **AVVISA**

che **il giorno mercoledì 15/01/2025 alle ore 11.00 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo**, in Via Falcone e Borsellino n. 41, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile:

#### **LOTTO UNICO:**

1-NATURA DEL BENE: area fabbricabile in zona artigianale D/2 e terreni agricoli , in Comune di Tuscania

2-UBICAZIONE: Comune di Tuscania loc. Sassicheta

3-CONSISTENZA: Lotto terreno per una consistenza complessiva mq 2.271 di cui mq 2.083 in zona D/2 e mq 188 in zona agricola ( part. 201-196/p-197)

4-INDIVIDUAZIONE CATASTO TERRENI:

Comune di TUSCANIA F. 62

- p.lla 108 Seminativo cl 3 di mq 145 , RA € 0,97, RD € 0,37;
- p.lla 203 Seminativo cl 3 di mq 1217 - RA € 8,17, RD € 3,14;
- p.lla 196 Seminativo cl 3 di mq 38 - RA € 0,26, RD € 0,10 ;
- p.lla 173 Seminativo cl 3 di mq 212 - RA € 1,42, RD € 0,55;
- p.lla 132 Seminativo cl 3 di mq 36 - RA € 0,24, RD € 0,09;
- p.lla 133 Seminativo cl 3 di mq 151 - RA € 1,01, RD € 0,39;
- p.lla 174 Seminativo cl 3 di mq 74 - RA € 0,50, RD € 0,19;
- p.lla 175 Seminativo cl 3 di mq 77 - RA € 0,52, RD € 0,20;
- p.lla 176 Seminativo cl 3 di mq 105 - RA € 0,70, RD € 0,27;
- p.lla 177 Seminativo cl 3 di mq 49 - RA € 0,33, RD € 0,13;
- p.lla 197 Seminativo cl 3 di mq 6 - RA € 0,04, RD € 0,02;
- p.lla 201 Seminativo cl 3 di mq 161 - RA € 1,08, RD € 0,42;

5-CONFINI: part.lle . 170-171-179-57-135-107 del Foglio 62 ,salvo altri.

**6-SIT.GIURIDICA/INTESTAZIONE CATASTALE : PIENA PROPRIETA' 1/1 della società fallita.**

7-BENE IN VENDITA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA:

Diritti di piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune Tuscania F. 62 area fabbricabile in zona artigianale D/2 e terreni agricoli :

- p.lla 108 Seminativo cl 3 di mq 145 , RA € 0,97, RD € 0,37;
- p.lla 203 Seminativo cl 3 di mq 1217 - RA € 8,17, RD € 3,14;
- p.lla 196 Seminativo cl 3 di mq 38 - RA € 0,26, RD € 0,10 ;
- p.lla 173 Seminativo cl 3 di mq 212 - RA € 1,42, RD € 0,55;
- p.lla 132 Seminativo cl 3 di mq 36 - RA € 0,24, RD € 0,09;
- p.lla 133 Seminativo cl 3 di mq 151 - RA € 1,01, RD € 0,39;
- p.lla 174 Seminativo cl 3 di mq 74 - RA € 0,50, RD € 0,19;
- p.lla 175 Seminativo cl 3 di mq 77 - RA € 0,52, RD € 0,20;
- p.lla 176 Seminativo cl 3 di mq 105 - RA € 0,70, RD € 0,27;
- p.lla 177 Seminativo cl 3 di mq 49 - RA € 0,33, RD € 0,13;
- p.lla 197 Seminativo cl 3 di mq 6 - RA € 0,04, RD € 0,02;
- p.lla 201 Seminativo cl 3 di mq 161 - RA € 1,08, RD € 0,42;

**8-SIT. URBANISTICA: Zona di PRG D/2 artigianali e agricola con le superfici come distinte al punto 1 .Le destinazioni urbanistiche sono rilevabili anche di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tuscania n. 85 prot. 18669 del 10/12/2020.**

- Fg 62 p.lla 108 per mq 145 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 203 per mq 1217 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 196/parte per mq 18 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 173 per mq 212- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 132 per mq 36- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 133 per mq 151 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 174 per mq 74- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 175 per mq 77 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 176 per mq 105 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 177 per mq 49- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;
- Fg 62 p.lla 196/parte per mq 20 - area in zona E2 Agricola speciale;
- Fg 62 p.lla 197 per mq 6 - area in zona E2 Agricola speciale;
- Fg 62 p.lla 201 per mq 161 - area in zona E2 Agricola speciale;

9-VALORE DI STIMA : € 40.000,00

Si fa presente che sul lotto insistono due servitù e precisamente :

- servitù di passo e transito gravante sulla p.lla 101 e 103 del fg. 62 ed a favore della p.lla 134 stesso foglio;
- servitù di passo e transito gravante sulla p.lla 101, 103, 132 e 133 del fg. 62 ed a favore delle p.lle 107 e 135 stesso foglio

**Prezzo base: € 7.119,00 (euro settemilacentodiciannove/00)**

**Offerte in aumento € 1.000,00**

**Stato: Libero**

**Vendita soggetta ad Iva**

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Giovanni Lucchetti** con studio in Viterbo, Via Ippolito Nievo n.27, Tel. 07611695177, e-mail: g.lucchetti@studiolucchetti.eu

### **PRESENTAZIONE dell'OFFERTA**

Ogni offerente dovrà presentare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo, in Viterbo Via Falcone e Borsellino n 41, non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita, ad eccezione del sabato, offerta in busta chiusa senza alcun elemento identificativo (né nome delle parti, né numero di procedura, né 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 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, da presentare con domanda in bollo ed in busta chiusa, dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, unitamente a copia di un documento d'identità e copia del codice fiscale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nelle Registro delle Imprese, l'offerta dovrà contenere una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della Società;
- b. Assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO RG Fall. 24/2019”** per un importo pari 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 di maggior prezzo;
- c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d. **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. dichiarazione relativa alla possibilità di usufruire di eventuali benefici fiscali (agevolazioni prima casa, proprietà contadina etc.);

**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 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 d'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 d'identità della persona fisica che materialmente sottoscrive l'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta per la vendita senza incanto si considera irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente e sarà efficace anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **SVOLGIMENTO della VENDITA**

**FISSA** al giorno mercoledì **15/01/2025 alle ore 11.00** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo in 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.

All'udienza fissata per l'esame delle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

**a) in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

**b) in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il curatore fallimentare tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

### **SALDO PREZZO**

Ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente e salvo quanto disposto successivamente, **l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO RG Fall. 24/2019”**.

Su indicazione del Curatore, l'Aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (Imposta di registro o IVA) conseguenti all'acquisto del bene e il relativo importo dovrà essere versato, entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO RG. Fall. 24/2019”**.

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, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione verrà incamerata a favore della procedura.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal curatore delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO RG Fall. 24/2019”**. Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà anche consegnare presso la **cancelleria fallimentare**, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Qualora il trasferimento del bene avvenga con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il curatore fallimentare delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il curatore fallimentare delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

Con riferimento all'art. 107, comma 1, Legge Fallimentare il trasferimento del bene aggiudicato avverrà a mezzo rogito notarile. In questo caso sarà l'aggiudicatario a designare il notaio incaricato, da scegliersi comunque all'interno dei distretti riuniti di Viterbo e Rieti. Tutti gli adempimenti relativi al trasferimento saranno effettuati pertanto dal notaio incaricato ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario, eccezion fatta per le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, il cui costo rimarrà comunque a carico della procedura fallimentare.

In alternativa, in presenza di particolari esigenze e/o problematiche, su decisione del Curatore fallimentare, il trasferimento dell'immobile aggiudicato potrà essere effettuato attraverso emissione di relativo decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi del comma 2) dell'art. 107 L.F.. In tal caso le spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento) nella misura di euro 350,00 dovranno essere versate dall'aggiudicatario al curatore delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

#### **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 depositare l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale (aventi data non successiva all'aggiudicazione) e dichiarare al Curatore il nome della persona per conto della quale ha effettuato l'offerta.

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 Curatore 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 il rilascio dell'autorizzazione.

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;
- qualora siano presenti difformità urbanistiche sanabili ed ove previsto dalle norme in vigore, l'aggiudicatario potrà procedere alla regolarizzazione presentando a proprie cure e spese la relativa domanda alle Autorità competenti entro 120 giorni dalla comunicazione 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;
- per il caso in cui l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata dal Curatore a cura e spese della procedura, ove non dispensato dall'aggiudicatario;
- 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 saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Viterbo in Via Falcone e Borsellino n 41, ove è in visione la perizia d'ufficio completa di tutte informazioni necessarie ed utili, presso il Curatore sopra indicato, nonché sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e nell'apposita area del portale delle Vendite Pubbliche ove sono disponibili per la consultazione l'elaborato peritale e l'avviso di vendita.

Viterbo, li 27 settembre 2024

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Giovanni Lucchetti