

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO N. 16/2010**  
CURATORE DELEGATO DR. MAURO BARALDI (tel. 0761.251561)

Il sottoscritto BARALDI DR. MAURO in qualità di CURATORE delegato nella procedura fallimentare n. 16/2010, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili di seguito descritti, rende noto il seguente

**AVVISO DI VENDITA**  
**05.03.2025**

Il giorno **05.03.2025** alle ore **11:00** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo Via Falcone e Borsellino n. 41 si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Nepi:

**LOTTO CINQUE**

**Fabbricato**

**Individuazione catastale**

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo  
Ubicazione: Via Guglielmo Marconi  
Foglio: 08  
Particella: 170  
Subalterno: 5  
Qualità: A/2 "Abitazione di tipo civile"  
Classe: 4  
Superficie: 00.01.50  
Rendita €: 1.342,79

Valutazione: **150 mq x 1.700,00 €/mq = € 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila,00)**

Nel suddetto valore è compresa la quota indivisa di 1/13 della piena proprietà delle particelle 489 e 491, unico passaggio per accedere all'immobile.

**Prezzo base d'asta Euro 52.875,00**  
**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) Euro 39.656,25**  
**Offerte in aumento Euro 2.000,00**

\*\*\*000\*\*\*

# LOTTO SEDICI

## Terreno

### Individuazione catastale

Comune di: Nepi in provincia di Viterbo  
Ubicazione: Via Monsignor Gori  
Foglio: 08  
Particella: 810 (ex 115)  
Subalterno:  
Qualità: Seminativo arboreo  
Classe: 1  
Superficie: 1.956 mq  
Rendita: Dominicale € 17,68  
Agrario € 7,58

Valutazione: 2.934 mc x 100,00 €/mc = € 293.400,00 (duecentonovantatremilaquattrocento,00)

**Prezzo base d'asta Euro 10.500,00**  
**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) Euro 7.875,00**  
**Offerte in aumento Euro 1.000,00**

\*\*\*\*\*

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU, che potrà essere visionata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo.

- A -

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

#### (MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso **la cancelleria fallimentare del Tribunale di Viterbo** entro le ore **12,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato**. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'incaricato alla ricezione, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**
- 2) l'offerta 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c. **L'indicazione del prezzo offerto che a pena di esclusione non potrà essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;**
  - d. **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;**
  - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però 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 al prezzo più alto;
  - 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO N.16/2010 R.F."** per un importo pari al **10 % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
  - 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
  - 6) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
  - 7) l'aggiudicatario, su indicazione del curatore, da compiersi entro 30 gg. dall'aggiudicazione, 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 N.16/2010 R.F."**;
  - 8) ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente e salvo quanto disposto nel successivo punto n.9, **l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine di **90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO N.16/2010 R.F "**;
  - 9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
  - 10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
  - 11) 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:**
      1. se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

2. qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (ma superiore al 75% del prezzo base d'asta) e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**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 delegato 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. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- 12) nella vendita 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;
- 13) 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 N. 16/2010 R.F.**". 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*";
- 14) con riferimento all'art.107 co.1) Legge Fallimentare, il trasferimento del bene immobile aggiudicato avverrà a mezzo rogito notarile. In questo caso sarà il Curatore Fallimentare 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;
- 15) le somme comunque versate dalla parte aggiudicataria alla Curatela verranno definitivamente trattenute da quest'ultima se, alla data e nel luogo fissati per la stipula, l'aggiudicatario non dovesse presentarsi o non dovesse comunque addivenire per qualsivoglia motivo non imputabile alla Curatela stessa a tale stipula;
- 16) 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 ag-

giornamento) nella misura di euro 350,00 dovranno essere versate dall'aggiudicatario al curatore delegato entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- pubblicazione sui quotidiani IL MESSAGGERO 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, in un termine **non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a. numero di ruolo della procedura fallimentare;
  - b. nome del Giudice Delegato;
  - c. nome del curatore fallimentare ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
  - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
  - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
  - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - j. ammontare del prezzo base per la vendita;
  - k. termine per la presentazione delle offerte;
  - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
  - m. orario di apertura delle buste;
  - n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Curatore fallimentare con indicazione del numero di telefono - Siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- pubblicazione almeno **90 giorni** prima e **fino al giorno della vendita** sui siti internet [www.tribunaleviterbo.it](http://www.tribunaleviterbo.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- affissione di manifesti in numero di 10 nel comune di Viterbo e di ulteriori 10 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, almeno 45 gg prima della vendita;

### RENDE NOTO

- 1) che tutte le attività che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato sono eseguite dal curatore fallimentare presso il Tribunale di Viterbo nella sala delle udienze pubbliche;
- 2) che 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) 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;
- 3) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;
- 4) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 5) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 6) che, se occupato dal fallito o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura della curatela;
- 7) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 8) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso di vendita, sul sito internet ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)).

Viterbo, 21.11.2024

Il CURATORE Delegato  
Dr. Mauro Baraldi

