

## **Tribunale Ordinario di Rieti**

### **Fallimento N. 3/2008**

Il G.D. dott. Roberto Colonnello,  
letta la perizia dell'Ing. Carlo VITALI;  
ritenuta la necessità di procedere alla vendita senza  
incanto degli immobili infra descritti;  
Visto l'art. 570 c.p.c. e l'art. 107 l.f.;

### **ORDINA**

la vendita senza incanto degli immobili in calce descritti,  
da aver luogo in questo Tribunale, innanzi a sé, per il  
giorno **16.4.2025 ore 13:00** alle seguenti condizioni:

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

- 1) Ogni offerente dovrà depositare l'offerta di acquisto non oltre le ore 12 del lunedì precedente la vendita.
- 2) La cancelleria annoterà (previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito) all'esterno della busta il nome del giudice e la data dell'udienza fissata per la vendita.
- 3) L'offerta potrà essere fatta personalmente ovvero a mezzo di un procuratore legale, anche per persona da nominare.

4) A pena di esclusione l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa di colore bianco senza alcuna indicazione all'esterno -né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro- e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita - salvo il caso di offerta fatta da procuratore legale, anche per persona da nominare. L'offerente dovrà eleggere il proprio domicilio o dichiarare la propria residenza nel comune di Rieti e in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Se l'offerente è coniugato e 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato dal giudice delegato, a pena di esclusione;
- il termine non superiore a 60 giorni dalla data della aggiudicazione definitiva per il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intenderà che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

5) All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "*tribunale di Rieti Fallimento N.*" seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- una copia di un valido documento di identità dell'offerente, del codice fiscale (nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di

comunione anche copia di un valido documento e del codice fiscale del coniuge);

- nel caso in cui l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente oltre copia del documento di identità del soggetto offerente in nome e per conto della società;
- nel caso in cui l'offerta sia fatta da mandatario munito di procura speciale, tale procura dovrà essere depositata unitamente all'istanza di partecipazione in originale o in copia autenticata e, in caso di mandato rilasciato da soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, ad una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi del mandante (la visura camerale e la procura potranno essere prodotte anche il giorno della vendita).

6) L'offerta presentata è irrevocabile ed il compendio potrà essere definitivamente aggiudicato a colui che ha presentato la valida offerta più elevata, anche nel caso in cui l'offerente non si presenti o dichiarare di rinunciare il giorno della vendita; in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione potrà altresì essere incamerata e il bene aggiudicato ad altro offerente per minore importo. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

7) In caso di più offerte valide si procederà a gara avente come prezzo base quello dell'offerta più alta e come aumento minimo, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi, quello di 1/100, salvo che tutti gli offerenti dichiarino che non intendono partecipare alla gara; in tal caso il bene verrà aggiudicato secondo le modalità di cui al punto 6; nel caso in cui diversi offerenti abbiano formulato l'offerta più alta e non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo offerto e di termine per il pagamento verrà aggiudicato a colui che avrà depositato per primo l'offerta di acquisto in cancelleria.

8) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il saldo prezzo nel minor termine da lui indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva (70 giorni dalla vendita) a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*tribunale di Rieti Fallimento N.*" seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore. Nello stesso termine dovrà inoltre versare le spese di vendita, nella misura comunicata dalla cancelleria. Tali termini sono sospesi dal 1 agosto al 31 agosto.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

9) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'esperimento di vendita, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura di 9/10 dell'intero ed il resto sarà incamerato alla procedura;

10) avvenuta l'aggiudicazione potranno essere fatte entro 10 giorni offerte di acquisto che superino del 20% il prezzo raggiunto

nell'esperimento di vendita (cosiddetto aumento di quinto) prestando una cauzione pari al 20% del prezzo base (il doppio della cauzione originaria).

In tale caso il Giudice fisserà la data per la gara tra gli offerenti.

Alla gara potranno partecipare oltre gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti del precedente esperimento di vendita che abbiano integrato la cauzione fino alle ore 12,00 del lunedì precedente la gara.

Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara l'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva ed essi, salva rigorosa documentazione di un giustificato impedimento, perderanno l'intera cauzione.

Qualora nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione non vengano presentate offerte di acquisto che superino del 20% il prezzo raggiunto nell'esperimento di vendita con una cauzione pari al 20% del prezzo base, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**1)**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, non conoscibili o 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.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.

3) Ogni onere fiscale (spese e tasse di trasferimento) derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) Ove l'aggiudicatario intenda fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, avvalendosi della apposita convenzione stipulata dal Tribunale di Rieti (per l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa si può consultare il sito [www.abi.it](http://www.abi.it)), egli dovrà presentare entro il termine massimo di dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il Tribunale provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del Tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado.

5) 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 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

## **PUBBLICITA' LEGALE**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti da eseguire una sola volta:

1. Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) in un termine non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (a cura del Curatore);

2. Inserimento su rete internet, sempre a cura del Curatore dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, nonché copia della perizia, all'indirizzo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La pubblicità sul sito dovrà essere disponibile fino al giorno della vendita.

3. Pubblicità facoltativa e comunque possibile solo ove espressamente richiesta dal C.d.C. o, comunque dai creditori ipotecari o muniti di privilegio, con pubblicazione per estratto in un termine non superiore a 120 e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a cura del Curatore su quotidiano il Messaggero (Edizione Nazione o Locale) o sull'edizione nazionale o locale di altro quotidiano avente ampia diffusione nel territorio dell'intestato Tribunale, senza indicazione del nome del soggetto fallito (a pagamento);

4. Pubblicità facoltativa, e comunque possibile solo ove richiesta dal Curatore ed approvata del C.d.C., avvalendosi di riviste specializzate e/o operatori del settore (a pagamento);

Pubblicità facoltativa, a cura del Curatore, mediante pubblicazione su riviste specializzate gratuite. Il curatore dovrà depositare in cancelleria senza indugio la prova dell'espletata pubblicità ed essa verrà custodita a cura della cancelleria.

Il curatore dovrà altresì partecipare all'udienza di vendita esibendo nelle mani del giudice la prova delle pubblicità di cui ai precedenti numeri.

Maggiori informazioni potranno essere richieste in cancelleria.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lotto n. 1) Immobile ad uso ufficio sito nel comune di Rieti con accesso multiplo da via Vaiano Nuova snc in prossimità di via della Meccanica, disposta su n. 2 livelli, avente superficie complessiva di oltre 818 mq; Il fabbricato è censito presso il N.C.E.U. con i seguenti identificativi catastali: Foglio VA/29, Particella 84, Sub 19, zona 2, categoria A10, classe 1, consistenza 19,5 oltre l'area di pertinenza su cui insiste il fabbricato per una superficie complessiva di oltre 1.340 mq. di cui 200 mq coperti.

**VALORE A BASE D'ASTA € 120.000,00**

Rieti, 7.11.2024

Il Giudice Delegato  
Dott. Roberto COLONNELLO