

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ART. 104 TER

AL TRIBUNALE DI VITERBO SEZIONE FALLIMENTARE

AL GD: Dott. Federico Bonato

Fall. 5/2022

Programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter L.F.

Lo scrivente Curatore

Premesso

Che, come disciplinato dall'art. 104 ter L.F. 2° comma:

- Non ricorrono i presupposti per disporre l'esercizio provvisorio dell'azienda o di un singolo ramo nonché l'opportunità di affittare l'impresa o un ramo di essa a terzi;
- Non sussistono proposte di concordato;
- Che al momento non vi sono azioni risarcitorie e recuperatorie da esercitare;
- Non vi è la possibilità di cedere l'azienda, i singoli rami di essa, e beni o rapporti giuridici individuabili in blocco;

Che l'attivo accertato ed in corso di accertamento risulta essere composto da:

- Magazzini e locali di deposito in VITERBO Ubicaz: VIA ORIO VERGANI n.4 Piano S01 mq 175 Catasto Urbano sez.al foglio 143, particella 95 subalterno 25 (ex 16), categoria catastale C2 di classe 3, consistenza mq 161 (superficie totale catastale mq 184), via Orio Vergani 4, piano s1, rendita catastale € 432,38.

sottopone

alla Sua approvazione il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Incasso canoni di locazione maturati dalla data del fallimento relativi a magazzini e locali di deposito in VITERBO Ubicazione: VIA ORIO VERGANI n.4 Piano S01 mq 175 Catasto Urbano sez.al foglio 143, particella 95 subalterno 25 (ex 16), categoria catastale C2 di classe 3, consistenza mq 161 (superficie totale catastale mq 184), piano s1, rendita catastale € 432,38. Il contratto di locazione Registrato al numero 897 del 28/01/2011, decorrenza 01/05/2010, durata 10 allo stato si suppone rinnovato.

Lotto Unico Magazzini e locali di deposito in VITERBO Ubicazione: VIA ORIO VERGANI n.4 Piano S01 mq 175 Catasto Urbano sez.al foglio 143, particella 95 subalterno 25 (ex 16), categoria catastale C2 di classe 3, consistenza mq 161 (superficie totale catastale mq 184), via Orio Vergani 4, piano s1, rendita catastale € 432,38. Attualmente locato con contratto opponibile alla procedura ma con canone non congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Prezzo base d'asta € 67.500,00 offerte in aumento € 4.000,00;

La procedura di vendita suggerita dal curatore potrebbe seguire le seguenti modalità:

- 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. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d. 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.5/2022 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 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.5/2022 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 **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **“TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO N.5/2022 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:** 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 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;
- 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.5/2022 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 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;
- 15) 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

- 1) Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:
- 2)
- 3) Pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche;
- 4) Pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
- 5) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto 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, e www.astalegale.net
- 6) pubblicazione almeno **90 giorni** prima e **fino al giorno della vendita** sui siti internet www.tribunaleviterbo.it, www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it;
- 7) affissione di manifesti in numero di 8 nel Comune di Viterbo e di ulteriori 8 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, almeno 45 giorni 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).

Si precisa che è stato richiesto ai creditori ammessi al passivo di dare la disponibilità a far parte del Comitato dei Creditori ma nessuno di essi ha espresso tale determinazione.

Allegati:

Quadro sinottico immobile.

Viterbo li 24/05/2024

Il Curatore

Marco Santoni