

Pubblicazione sui siti internet www.tribunaleviterbo.it, www.astalegale.net almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita; pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche

TRIBUNALE di VITERBO

Fallimento RGF 8/2012

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

DISCIPLINARE DI GARA COMPETITIVA VENDITA BENI IMMOBILI

(Vendita del 25/11/2026 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 l'integrazione del programma di liquidazione art. 104ter LF;
- b) Il Giudice Delegato, con provvedimento del 23/09/2026, ha autorizzato il Curatore all'avvio degli atti conformi al programma di liquidazione integrato atteso il rispetto del principio di competitività;

AVVISA

che il giorno mercoledì 25/11/2026 alle ore 11.00 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Viterbo, in Via Falcone e Borsellino n. 41, si procederà alla vendita competitiva del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Quota parte pari a tre ottavi (3/8) indiviso dell'intero di strada di accesso, identificata presso il C.T. del Comune di Santa Maria a Monte, foglio 12 particella 756, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 540 mq., R.D. 0,48 €, R.A. 0,98 € si propone la vendita alle seguenti condizioni.

9-VALORE DI STIMA : € 3.000,00

Prezzo base: € 3.000,00 (euro tremila/00)

Offerte in aumento € 500,00

Stato: Libero

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 12:00 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. 8/2012” 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 60 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 **25/11/2026 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 **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO - FALLIMENTO RG Fall. 8/2012"**.

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. 8/2012"**.

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. 8/2012"**. 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.

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;
- sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle formalità, dei pignoramenti e sequestri;
- 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 il Curatore sopra indicato, nonché sui siti internet www.tribunaleviterbo.it, 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 24/09/2026

Il Curatore Fallimentare
Dott. Giovanni Lucchetti