Tribunale Ordinario di Rieti

Fallimento n. 08/2012

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il G.D. dott. Roberto COLONNELLO,

rilevato che all'odierna udienza del 23.09.2026 non è stato aggiudicato alcun lotto;

rilevato che deve procedersi alla vendita dei lotti rimasti invenduti e che devono essere compiuti nuovi esperimenti di vendita;

lette le perizie del Geom. Carlo Papi e dell'Ing. Andrea Albani;

ritenuta la necessità di procedere alla vendita senza incanto degli **immobili** infra descritti;

visto l'art. 576 c.p.c. e l'art. 107 l.f.;

O R D I N A

la vendita senza incanto degli immobili in calce descritti, da aver luogo in questo Tribunale, innanzi a sé, per il giorno **9 febbraio 2027, ore 12:30** alle seguenti condizioni:

1) Le offerte potranno essere fatte personalmente a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, nonché a mezzo di procuratore legale per persona da nominare;

2) le offerte dovranno essere presentate presso la cancelleria del Giudice Delegato al fallimento entro le ore 12,00 del giorno precedente l'incanto;

3) le offerte dovranno essere accompagnate dal versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta a mezzo assegno circolare intestato "Tribunale di Rieti, procedura fallimentare N." seguito dal numero della procedura e dal nome del fallito;

4) gli offerenti dovranno eleggere domicilio o dichiarare la propria residenza nel comune di Rieti;

5) 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 dichiari 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;

6) 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 5; 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;

7) l'aggiudicatario, nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione definitiva (70 giorni dalla vendita) dovrà depositare la differenza nel libretto bancario intestato alla procedura, già istituito con la cauzione;

8) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'esperimento di vendita;

9) 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 giorno precedente la gara.

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

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 notarili imposte 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), 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 purché 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 seguire 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 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) senza indicazione del nome 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);

5. 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: prezzo € 527.656,37

- piena proprietà - rialzo minimo 1/100:

In comune di Borgorose (RI) diritti pari all'intero di:

a) Complesso industriale sito nel Comune di Borgorose (RI), Località Piana di Spiedino, composto da n. 3 fabbricati di complessivi mq. 8.893 (ottomilaottocentonovantatre) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 72,

particella 233, Categoria D/1, rendita catastale € 43.340,00 (quarantatremilatrecentoquaranta/00);

quindi soggetto alla normativa di cui all'art. 63 L. 448/98

- solo diritto di superficie:

b) magazzino sito nel Comune di Borgorose (RI), Località Piana di Spiedino, distinto al Catasto fabbricati al foglio n. 92, particella 315, categoria C/2, classe 8, consistenza 100 mq Rendita catastale € 263,39 (duecentosessantatre/39);

c) Terreno sito nel Comune di Borgorose (RI), Località Piana di Spiedino, distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 72 particella 346, classificato pascolo, categoria 3, superficie catastale mq 1143 (millecentoquarantatre), reddito dominicale € 0,12 (zero virgola dodici) reddito agrario € 0,06 (zero virgola zero sei).

d) Terreno sito nel comune di Borgorose (RI), Località Piana di Spiedino al Catasto Terreni al Foglio n. 72 particella 347, classificato pascolo, categoria 3, superficie catastale mq. 1381 (milletrecentottantuno), reddito dominicale € 0,14 (zero virgola quattordici) reddito agrario € 0,07 (zero virgola zero sette);

VALORE A BASE D'ASTA € 527.656,37

LOTTO N. 2: prezzo € 14.443,70 – piena proprietà – rialzo minimo 1/100:

a) Terreno oggetto di contenzioso per l'accertamento di usi civici sito nel Comune di Borgorose (RI), Località Piana di Spiedino, distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 72, particella 101, classificato pascolo, categoria 3, superficie catastale mq. 2410 (duemilaquattrocentodieci), reddito dominicale €. 0,25 (zero virgola venticinque) reddito agrario €. 0,12 (zero virgola dodici);

b) Terreno oggetto di contenzioso per l'accertamento di usi civici sito nel Comune di Borgorose (RI), Località Piana di Spiedino, distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 72, particella 105, classificato pascolo arborato, categoria 1, superficie catastale mq. 8590 (ottamilacinquecentonovanta), reddito dominicale €. 3,55 (tre virgola cinquantacinque) reddito agrario €. 1,77 (uno virgola settantasette).

VALORE A BASE D'ASTA € 14.443,70

LOTTO N. 3: prezzo € 195.498,00 - piena proprietà - rialzo minimo 1/100:

In comune di Fucecchio (FI) diritti pari all'intero su:

Laboratorio artigianale in porzione di capannone sito nel comune di Fucecchio (FI), via A. Pacinotti, Località Le Botteghe, censito al NCEU del predetto comune al foglio 51 part. 914 sub 3, cat. C/3, classe 8, consistenza catastale mq, 322,00, rendita catastale € 1.546,58;

Sull'immobile gravano inoltre i costi per le opere di urbanizzazione pari ad € 5.585,49 che dovranno essere versati in uno al residuo prezzo.

VALORE A BASE D'ASTA € 195.498,00

Oltre oneri di urbanizzazione

LOTTO N. 5: **prezzo € 163.124,31** - piena proprietà - rialzo minimo 1/100:

In comune di Fucecchio (FI) diritti pari all'intero su:

Terreno edificabile sito nel comune di Fucecchio (FI), via A. Pacinotti, Località Le Botteghe, censito al NCEU del predetto comune al foglio 51 part. 797, cat. Area Urbana mq., 4.688.

Sull'immobile gravano inoltre i costi per le opere di urbanizzazione pari ad € 38.475,95 che dovranno essere versati in uno al residuo prezzo.

VALORE A BASE D'ASTA € 163.124,31

Oltre oneri di urbanizzazione.

Rieti, 23.09.2026

Il Giudice Delegato

Roberto COLONNELLO