TRIBUNALE DI ROMA

FALLIMENTO N. 688/2016

CURATORE AVV. FRANCESCA MISEFARI

GIUDICE DELEGATO DOTT. FABIO DE PALO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Francesca Misefari, con studio in Roma, in Via Franco Lucchini n. 33, Curatore del fallimento sopra indicato,

-
isto l'art. 107 della legge fallimentare; v

- v

isto il programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104-ter della legge fallimentare, comunicato al Giudice delegato, che ne ha autorizzato l'esecuzione;

- considerato che il Comitato dei Creditori non è stato nominato;

PONE IN VENDITA

il seguente immobile di pertinenza del fallimento, meglio descritto nella perizia di stima (perizia che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta):

LOTTO 3 – ASTA 9677: Garage ubicato in via Ostiense n. 119 del Comune di Roma, piano S1 - distinto al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 823, particella 246, sub 527, cat. C/6, classe 7, consistenza mq 22, rendita catastale Euro 179,52;

LOTTO 4 – ASTA 9678: Unità immobiliare ubicata in viale Aldo Moro snc del Comune di Leonessa (RI) distinta al N.C.E.U. del Comune di Leonessa al foglio 95 particella 495 con i seguenti subalterni:

- sub 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, piano S1 - T - 1 - 2, rendita catastale Euro 440,28;

- sub 3, cat. C/6, classe 15, consistenza mq 38, piano S1, rendita catastale Euro 56,91.

L'unità immobiliare risulta intestata a De Filippo Andrea per 500/1000.

Il sottoscritto avv. Francesca Misefari, con studio in Roma, in Via Franco Lucchini n. 33, Curatore del fallimento sopra indicato, pertanto

DISPONE

di procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti immobili:

- **LOTTO 3 - ASTA 9677:** Garage ubicato in via Ostiense n. 119 del Comune di Roma, piano S1 - distinto al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 823, particella 246, sub 527, cat. C/6, classe 7, consistenza mq 22, rendita catastale Euro 179,52.

Prezzo base come da perizia € 31.968,00;

- **LOTTO 4 – ASTA 9678:** Unità immobiliare ubicata in viale Aldo Moro snc del Comune di Leonessa (RI) distinta al N.C.E.U. del Comune di Leonessa al foglio 95 particella 495 con i seguenti subalterni:
- • sub 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, piano S1 - T - 1 - 2, rendita catastale Euro 440,28;
- • sub 3, cat. C/6, classe 15, consistenza mq 38, piano S1, rendita catastale Euro 56,91.
- L'unità immobiliare risulta intestata a De Filippo Andrea per 500/1000
Prezzo base come da perizia € 58.464,00.

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni:

CONDIZIONI DI VENDITA

- Prezzo base e rilancio minimo.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo, al prezzo base sopra indicato. In caso di gara, il rilancio minimo è determinato pari ad euro **1.000,00**.

Offerta di acquisto.

L'offerta di acquisto, da redigersi in bollo (€ 16,00), deve contenere:

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, stato civile, indirizzo mail valido o recapito telefonico, eventuale partita IVA se rilevante)
- copia di valido documento di identità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, l'offerta dovrà contenere certificato di iscrizione al registro delle imprese, in corso di validità, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti al legale rappresentante offerente, nonché eventuale altra documentazione necessaria al fine di comprovare la legittimazione ed i poteri dell'offerente; dovrà inoltre essere contenuta nell'offerta l'indicazione delle generalità complete del legale rappresentante offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza), e copia di suo valido documento di identità;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, nella busta contenente l'offerta dovrà essere inserita anche la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale è proposta offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato) e del lotto per il quale viene presentato; non è consentito il pagamento rateale;
- **assegno circolare NON TRASFERIBILE**, intestato a **“FALLIMENTO N. 688/2016**

TRIBUNALE DI ROMA ”, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a 60 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscerla;
- L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di IT Auction S.r.l., secondo quanto previsto di seguito. Si precisa che Imposte di legge, commissioni a favore di IT Auction S.r.l. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine qui di seguito stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate, o se l'offerta non contiene tutta la documentazione sopra indicata.

Deposito dell'offerta.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, che dovrà presentare all'esterno esclusivamente la dicitura "**Fallimento n. 688/2016 - Offerta di acquisto bene immobile lotto “ INDICARE NUMERO LOTTO “asta del 22/09/2021”**". Sulla busta verranno annotati, a cura dell'incaricato alla ricezione, il nome, previa identificazione a mezzo di valido documento di identità, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito della busta. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Il deposito deve essere effettuato presso lo Studio Notarile Francesca Giusto, sito in Roma, in Via Po n. 22, entro le ore 12:00 del 21/09/2021.

Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione.

Il giorno 22/09/2021 alle ore 16:00 , e ss., in Roma, in Via Po n. 22, presso lo studio del **Notaio dott.ssa Francesca Giusto**, incaricato della stipula del successivo atto di vendita, si procederà all'apertura delle buste depositate ritualmente e, nel caso di più offerenti, sarà indetta una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte

equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta dall'incaricato alla ricezione).

Nel caso di presentazione di un'unica offerta per i singoli Lotti si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore al 75%, il curatore potrà far luogo alla vendita solo ove non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, nel termine perentorio e non prorogabile di **60 giorni** dall'apertura delle buste, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico bancario sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore, pena la definitiva perdita della cauzione.

La cauzione sarà impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario; qualora la cauzione non sia sufficiente le residue somme dovute per gli oneri fiscali e spese dovranno essere versate in uno con il pagamento del prezzo di vendita.

IT Auction matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

IT Auction dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a IT Auction s.r.l., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

Il compenso spettante ad IT Auction è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso IT Auction (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a IT Auction sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso ITA (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%

Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00
---------------------	------------------------------

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di IT Auction è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra per ogni singolo lotto.

i. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio Francesca Giusto, con studio in Roma, in Via Po n. 22, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

ii. Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.realestatediscount.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

iii. Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

- iv. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- v. Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA. È esclusa qualsiasi responsabilità per IT Auction, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- vi. Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- vii. Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- viii. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

- ix. Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.
- x. Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.
- xi. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 7_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla IT Auction S.r.l..

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società IT Auction s.r.l. al numero **0546 046747** oppure tramite e-mail all'indirizzo immobili@realestatediscount.com.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando IT Auction con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail immobili@realestatediscount.com. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali IT Auction Srl farà pervenire risposta.

Roma, lì _____

Il Curatore

Avv. Francesca Misefari