

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA****SEZIONE FALLIMENTARE****Fallimento n. 55542/1994 C.S.M. Centro Service Microfilm S.r.l.****Giudice Delegato Dott. Marco Genna****Curatore Avv. Fabio De Angelis**

Informativa e Istanza per vendita bene immobile modalità competitiva - Regolamento

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore della Procedura in oggetto, Avv. Fabio De Angelis

**Premesso che:**

- la Curatela ha acquisito i seguenti beni immobili:

- Unità immobiliare identificate al Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 106 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 8,5 vani - superficie catastale totale 230 mq – escluse aree scoperte 205 mq. - rendita € 790,18 Via Pontina Km. 03 piano T-1-1S
- Unità immobiliare identificata al Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 45 - qualità SEMINATIVO classe 2 - superficie are 03 ca 30 – Reddito Dominicale € 4,48 – Reddito Agrario € 2,98.
- Unità immobiliare identificata al Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 73 - qualità SEMINATIVO classe 2 - superficie are 44 ca 80 – Reddito Dominicale € 60,85 – Reddito Agrario € 40,49.
- Unità immobiliare identificata al Comune di Aprilia (LT) - Foglio 17 - particella 74 - qualità BOSCO CEDUO classe 2 - superficie ha1 are 54 ca 50 – Reddito Dominicale € 11,97 – Reddito Agrario € 0,80.

- i predetti beni sono stati stimati dall'Arch. Massimo Alessandrini in euro 306.000,00 con perizia depositata in atti alla quale lo scrivente, per una più puntuale identificazione dei beni, si riporta;

- il notaio Andrea Mosca ha consegnato la relazione sostitutiva dei certificati ipocatastali ventennali, depositata in atti;

- è opportuno procedere alla vendita dei beni, in un unico lotto (trattandosi sostanzialmente di villa con terreno circostante);

- di seguito il "Regolamento" per la vendita competitiva:

**Regolamento di liquidazione bene immobile mediante procedure competitive ex art. 107****comma 1 L.F.**

Primo esperimento di vendita

Il sottoscritto Avv. Fabio De Angelis, n.q. di curatore del Fallimento in epigrafe, con studio in Roma, via della Stazione di San Pietro 22, stabilisce che, a seguito di approvazione del programma di liquidazione e di successivo Decreto di autorizzazione alla vendita da parte del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 104 ter L.F., è disposta per il giorno (DA STABILIRE) la vendita (rectius, l'identificazione dell'acquirente del bene/dei beni di cui appresso; la vendita effettiva - ed il relativo trasferimento della proprietà - avverranno al momento ed in sede di rogito avanti al Notaio) del bene immobile, censito al catasto urbano di Roma, unico lotto, secondo le modalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F. e alle condizioni di seguito riportate:

lotto	descrizione	dati catastali	Prezzo base
1	Villa con terreno in Aprilia	Foglio 17 - part. 106, 45, 73, 74	306.000,00

Ulteriori indicazioni potranno ricavarsi dalla perizia di stima depositata presso la cancelleria fallimentare e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), gestito dalla società [asteimmobili.net](http://asteimmobili.net) SpA.

I beni sono stati stimati dall'Arch Massimo Alessandrini.

Condizioni di vendita

- 1) Le operazioni di vendita si terranno presso lo studio del Curatore Avv. Fabio De Angelis in Roma, via della Stazione di San Pietro 22;
- 2) l'immobile sopra descritto sarà posto in vendita al prezzo base sopra indicato e sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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.
- 3) La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A.
- 4) Ogni interessato, eccetto il fallito, dovrà presentare offerta di acquisto irrevocabile fino al giorno fissato per le operazioni di vendita, mediante istanza sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa da depositare esclusivamente presso lo studio del curatore sopra indicato entro e non oltre le ore 13.00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per le operazioni di vendita. La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da suo incaricato munito di documento di identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate, a cura del Curatore ricevente o da un suo delegato, esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere

anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Curatore e la data delle operazioni di vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

5) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o email (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare) stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente; che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, p.e.c., allegando certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante, e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti che dovrà/dovranno, altresì sottoscrivere personalmente l'offerta.

c) non sono ammesse offerte tramite mandatario munito di procura speciale;

d) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione;

e) i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nel regolamento di liquidazione;

g) a pena di irricevibilità dell'offerta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte dal Curatore nel "regolamento di liquidazione", nonché l'adesione espressa a queste ultime;

h) in caso di più interessati allo stesso immobile l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

i) se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare alla offerta) del Giudice Tutelare;

l) l'offerente dovrà allegare, qualora sia in possesso dei requisiti di legge, dichiarazione sostitutiva di voler usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa attestante la sussistenza dei requisiti medesimi;

m) il prezzo offerto, tenuto conto anche dell'art. 571 c.p.c. (ribasso fino al 25%);

6) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

7) ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta in busta chiusa, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.55542/94 Centro Service Microfilm Srl" per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto a titolo di cauzione, nonché copia fotostatica dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, che dovrà essere inserito nella busta. In caso di mancata aggiudicazione detto assegno sarà

restituito immediatamente. In caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita tale cauzione verrà incamerata. In ipotesi di aggiudicazione verrà computata quale acconto sul prezzo;

8) gli offerenti, qualora intendano partecipare alla gara ed effettuare i rilanci di cui al successivo punto 10, sono tenuti ad assistere, anche tramite rappresentante munito di procura notarile, alla apertura delle buste e presenziare alle operazioni di vendita;

9) le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo studio del Curatore Avv. Fabio De Angelis in Roma Via della Stazione di San Pietro 22, nel giorno fissato alla presenza del Curatore, degli offerenti e di tutti gli interessati che vorranno presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale;

10) in caso di offerta unica il bene sarà aggiudicato al medesimo offerente. In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta tra gli stessi offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (mille/00) e dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente. L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione può essere disposta a favore del maggiore offerente oppure può essere disposto l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non partecipino alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà disposto l'incanto.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F. offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci %) del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% (venti %) del prezzo offerto. In tal caso verrà riaperta una gara con il nuovo offerente, della quale verrà dato avviso all'aggiudicatario ed ai precedenti offerenti e l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà come sopra esposto.

11) tutta la documentazione relativa all'esito delle operazioni di vendita verrà depositata in cancelleria ed il Curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori ove costituito. Resta salva la facoltà del G.D. di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

12) Entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, all'aggiudicatario definitivo sarà inviata dal curatore mediante raccomandata a/r (se persona fisica) ovvero mezzo p.e.c. (se persona giuridica o imprenditore individuale/professionista) notizia dell'aggiudicazione stessa e l'indicazione della data ed ora della stipula con le indicazioni del notaio rogante designato dal Curatore, ed egli dovrà versare al curatore, tramite assegno circolare N.T. intestato a "Fallimento n. 55543/94 Centro Service Microfilm Srl", il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre il momento della stipula avanti al notaio, stipula che avverrà entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

13) le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario. Tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso notaio.

Il G.D. provvederà ad ordinare con decreto ai sensi dell'art. 108 co. 2 L.F la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del notaio incaricato.

14) si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 entro gg. 120 dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita.

15) In ipotesi di assenza di offerenti il curatore provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 90 giorni successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto. In tal caso il nuovo prezzo base d'asta potrà essere ribassato non oltre il 25%.

16) Le operazioni di vendita dei beni immobili saranno precedute (almeno 30 giorni prima della data fissata) dalle seguenti forme di pubblicità:

- notizia della vendita mediante notificazione ex art. 107 co.3 L.F. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sugli immobili posti in vendita;
- pubblicazione sui siti internet "asteimmobili.it" della relazione di stima e del presente regolamento;
- ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal Curatore a dare notizia della vendita a potenziali acquirenti.

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta al Curatore presso il suo Studio in Roma, via Stazione di San Pietro 22 – tel. 0695930050 - fax 0660513361 – e-mail: avv.fabiodeangelis@libero.it – p.e.c. fabiodeangelis@ordineavvocatiroma.org

- lo scrivente curerà, anticipando le somme, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- il prezzo base sarà pari a il valore indicato dal tecnico, euro 306.000,00, cui consegue un prezzo minimo ex art.571 c.p.c. euro 229.500,00 - eventuali rilanci euro 1.000,00;
- si ricorda che il bene immobile in questione, di proprietà della società fallita, è stato oggetto di opposizioni da parte dell'occupante, tutte rigettate dalle competenti Autorità Giudiziarie di volta in volta adite;

- in data odierna è stata presentata istanza di nomina del C.d.C. ai fini delle comunicazioni e degli adempimenti di rito prodromici alla proposizione degli esperimenti di vendita;
- il Fallimento n. 55542/1994 C.S.M. Centro Service Microfilm s.r.l. è assoggettato al cd “vecchio rito”.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore presenta rispettosa

### **Istanza**

Affinchè la S.V. Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento n. 55542/94 “C.S.M. S.r.l.” Voglia autorizzare la vendita dei beni immobili acquisiti dalla Curatela alla massa attiva fallimentare con la Procedura Competitiva ex art 107 L.F. le cui modalità sono sopra riferite e, per l’effetto, autorizzare l’integrazione del Piano di Liquidazione.

O, in difetto adottare i diversi Provvedimenti ritenuti del caso.

Con alta osservanza.

Roma, lì 2 febbraio 2022

Il curatore

Avv. Fabio De Angelis