

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 627/2017

Giudice Delegato: Cons. dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: dott. Gerardo Losito

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Gerardo Losito con studio in Roma, Via Po n. 22, quale Curatore del Fallimento sopra indicato, visto l'Art. 182 L.F. ed il richiamo agli Artt. da 105 a 108 ter L.F., pone in vendita competitiva nell'ambito della procedura sopra indicata, i seguenti beni immobili:

LOTTO NUMERO 1 composto da n. 3 beni immobili:

- Foglio 5 particella 1558 sub 8 – Area urbana sita nel Comune di Cascina, via San Donato, snc, piano terra;
- Foglio 5 particella 1529 – Resede (area di convogliamento acqua piovana marciapiede) sito nel Comune di Cascina, via San Donato, snc, piano terra;
- Foglio 5 particella 1530 - Resede (area antistante parcheggio condominiale) sito nel Comune di Cascina, via San Donato, snc, piano terra.

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 6.503,00 (Euro seimilacinquecentotre/00).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Prof. Ing. Rodolfo Araneo, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, ivgpisa.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 1.000,00.

LOTTO NUMERO 2 composto da n. 2 beni immobili:

- Foglio 2 particella 92 – Orto incolto e libero da costruzioni. Esso confina con la strada in terra battuta denominata via dei Piastroni di accesso ai lotti circostanti in gran parte destinati alle coltivazioni. sito nel Comune di Cascina, via dei Piastroni, snc, piano terra;
- Foglio 3 particella 3 – Seminativo arboreo, incolto con una piccola area occupata da materiale di risulta sito nel Comune di Cascina, via dei Piastroni, snc, piano terra.

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 8.670,00 (Euro ottomilaseicentasettanta/00).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Prof. Ing. Rodolfo Araneo, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, ivgpisa.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 1.000,00.

LOTTO NUMERO 4 composto da n. 4 beni immobili:

LOTTO 4 - Foglio 20, particella 1354, sub 46, 53, 54, 71

Numero quattro subalterni assimilabili per caratteristiche fisiche, catastali e differenti circa quelle urbanistiche:

- Foglio 20 particella 1354 sub 46 - Area urbana sita nel Comune di Cascina, via Santa Lucia, snc, piano terra;
- Foglio 20 particella 1354 sub 53 - Area urbana sita nel Comune di Cascina, via Santa Lucia, snc, piano terra;
- Foglio 20 particella 1354 sub 54 - Area urbana sita nel Comune di Cascina, via Santa Lucia, snc, piano terra;
- Foglio 20 particella 1354 sub 71 - Area urbana sita nel Comune di Cascina, via di Pratale, snc, piano terra.

Gli immobili riconosciuti al Foglio 20, part. 1354 sub 46, 53 e 54 fanno parte di un'area edificata, in particolare:

- i sub 53 e 54 sono due resedi di dimensioni estremamente modeste, il primo risulta inglobato in un'area recintata contenente impianti antistante il muro di confine delle abitazioni private sulla via Santa Lucia; il sub 54 consta di una piccola risega del muro di confine delle abitazioni predette situata proprio all'incrocio di via Santa Lucia con via di Pratale;
- il sub 46, pur risultando al C.F. come Area Urbana è nella realtà un posto auto scoperto.

Il sub 71 consta di un lotto a verde incolto che sorge sul lato opposto rispetto a via di Santa Lucia.

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 36.270,00 (Euro trentaseimiladuecentosettanta/00).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Prof. Ing. Rodolfo Araneo, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, ivgpisa.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 1.000,00.

LOTTO NUMERO 6 composto da n. 3 beni immobili:

Immobili identificati al Catasto fabbricati del Comune di Calci (PI) al Foglio 22, particella 210, sub 9, 36, 45, collocati al piano interrato di un complesso residenziale denominato "Villa Bonelli" costituito da tre edifici di due piani fuori terra ciascuno di recente costruzione denominati "edifici AB- C" e da altre due unità immobiliari denominate "Unità Minima d'Intervento 1 e 2" (U.M.I. 1 e U.M.I. 2). Più precisamente i posti auto oggetto della presente valutazione sorgono al piano interrato sottostante gli edifici A-B-C.

Tali immobili presentano una struttura composta da una intelaiatura in cemento armato. La finitura di facciata si presenta ad intonaco tinteggiato. L'edificio risulta essere ben mantenuto ed in particolare:

- il sub 9 consta di circa 3 m2 (unità in corso di definizione);

- il sub 36 consta di circa 76 m2 (area urbana);
- il sub 45 consta di circa 12 m2 (C/6 posto auto).

PREZZO BASE per la vendita competitiva Euro 14.884,00 (Euro quattordicimilaottocentoottantaquattro/00).

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Prof. Ing. Rodolfo Araneo, consultabile presso lo studio del sottoscritto e sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, ivgpisa.fallcoaste.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com.

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 1.000,00.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

- a) essere presentate, a partire dal giorno **14/10/2024 ore 10:00 fino al giorno 15/11/2024 ore 12.00** in modalità telematica, a seguito di registrazione al sistema, come da istruzioni reperibili sui siti www.pvp.giustizia.it , www.astagiudiziaria.com, www.ivgpisalivornogrosseto.com e www.fallcoaste.it;
- b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere almeno pari **al prezzo base come sopra stabilito**,

Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito.

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10% del prezzo base d'asta, effettuato così disciplinato dalla procedura informatica. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

COME SI AGGIUDICA IL BENE

In caso di assenza di offerte ovvero di offerte non ritenute accoglibili si procederà alla ripetizione della procedura con riduzioni progressive della base d'asta determinate di volta in volta dal curatore.

In caso di mancanza di offerte si dichiarerà la chiusura delle operazioni senza aggiudicazione del bene.

In caso di una pluralità di offerte pervenute, sarà avviata la procedura competitiva “per asta telematica” riservata esclusivamente a coloro che avranno presentato offerta, con base d’asta pari al prezzo più alto offerto.

Se non vi saranno ulteriori rilanci, il curatore procederà ad aggiudicare all’offerente che ha presentato il prezzo più alto nella prima fase.

All’offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

L’offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **aggiudicatario provvisorio**.

Qualora non pervenga al curatore, ai sensi dell’art. 107 comma 4 LF, un’offerta irrevocabile d’acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, **l’aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva**. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il curatore provvederà a pubblicare sui siti sopra richiamati un nuovo invito ad offrire per asta telematica aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all’offerta più alta precedentemente pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l’esistenza dell’offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il curatore può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

Il Giudice Delegato ha sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall’Art 108 Legge Fallimentare. L’aggiudicatario dovrà, entro il termine di 90 giorni, provvedere al versamento del saldo prezzo e si procederà successivamente alla stipula dell’atto definitivo di compravendita che avverrà dinanzi ad un notaio da concordare con la curatela.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa. A tal fine i soggetti interessati potranno rivolgersi anche alle banche riportate nell’elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Roma (<http://www.tribunale.roma.it>) nella sezione “Vendite Giudiziarie”, **con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet**.

La vendita sarà gestita dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa e si svolgerà **telematicamente** sul portale www.fallcoaste.it, con modalità di **vendita asincrona (a tempo)**. Più in particolare tale modalità di vendita prevede di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi on-line, in un determinato lasso temporale stabilito nel periodo **compreso tra il giorno 18/11/2024 ore 12:00 ed il giorno 21/11/2024 ore 15:00 e seguenti**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza per la proposizione degli stessi, il sistema provvede a prolungare la gara per il tempo prestabilito di 5 minuti dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art.* 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del curatore, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato;

La commissione spettante a I.V.G. di Pisa per l'attività svolta sarà pari all' 1,5% sul prezzo di aggiudicazione oltre 22% di iva, con importo minimo di € 250,00 oltre iva e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione.

b) entro il medesimo termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere direttamente sul conto del fallimento tutte le spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), depositando la contabile presso lo studio del curatore, ovvero quietanza di pagamento a mezzo pec.

c) In caso di aggiudicazione tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al relativo pagamento nei termini indicati. Le imposte, le spese notarili, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, eventuali certificati di agibilità o attestazioni di prestazione energetica e tutti gli altri oneri prodromici e/o derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita.

In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun

risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara con le seguenti modalità:

- sul sito Ministeriale www.pvp.giustizia.it;
- sui siti internet www.astagiudiziaria.com, ivgpisa.fallcoaste.it e www.ivgpisalivornogrosseto.com.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

AVVERTENZE AI SENSI DEL D. Lgs. N° 196/2003

Ai sensi dell' Art.13 del D. Lgs. N° 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Curatore giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Roma, 24 settembre 2024

Il Curatore
Dott. Gerardo Losito


