

TRIBUNALE DI ROMA
sezione fallimentare

Fallimento: **D.M.E. Srl n. 981** anno: **2017**
Giudice Delegato: **Cons. Dott. Francesco Cottone**
Curatore: **Dott. Zampetti Piergiorgio**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Curatore del fallimento in epigrafe

AVVISA CHE

sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it>, mediante lo svolgimento delle aste in modalità telematica, **a partire dal 21.11.2024 dalle ore 12.00 e fino al 22.11.2024 alle ore 12.00**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di terreno con destinazione per la quasi totalità ad area agricola e in minima parte a strade totalmente incolto, con sovrastanti fabbricati in pessime condizioni di manutenzione, sito nel Comune di Roma alla via Angelo Maria Durini n. 231 dipartentesi da via Anguillarese, aventi i seguenti identificativi catastali:

- *al Catasto Terreni del Comune di Roma, foglio 26, particella 477, qualità "uliveto", classe 3, superficie ha 1, are 38, ca 57, reddito dominicale € 32,20, reddito agrario € 17,89;*
- *al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:*
 - o foglio 26, particella 672, sub 3, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 8 mq, rendita catastale € 37,60;*
 - o foglio 26, particella 671, sub 4, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 335,70;*
 - o foglio 26, particella 671, sub 5, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 6 mq, rendita catastale € 28,20.*

Confini nell'insieme: terreno identificato dalla particella 478, terreno identificato dalla particella 476, terreno identificato dalla particella 600.

Come risulta dalla relazione di stima del C.T.U. Arch. Mauro Bitetti acquisita agli atti della procedura, si precisa quanto segue:

- *gli immobili identificati al foglio 26, particella 671, sub 4 ed alla particella 672, sub 3, sono stati modificati senza titolo edilizio autorizzativo con superfetazioni in parte in muratura, in parte in PVC, in parte in legno o lastre metalliche. Parte dell'immobile alla particella 672, sub 3, risulta attualmente distrutta a seguito di incendio del mese di marzo 2022;*
- *l'immobile identificato al foglio 26, particella 671, sub 5, non risulta ad oggi presente;*
- *sul lotto di terreno in oggetto sono presenti ulteriori costruzioni in legno e lastre metalliche, non identificati catastalmente e privi di titolo edilizio autorizzativo.*

Il terreno pianeggiante non presenta attualmente specifiche coltivazioni agricole in atto. Gli immobili che insistono all'interno dell'appezzamento del suddetto terreno si trovano in scarse condizioni di manutenzione.

L'immobile identificato al foglio 26, particella 671, sub 4 (ex cucina, letto, bagno), con funzione abitativa, è composto attualmente da un unico grande ambiente con forno e camino e risulta

attualmente ampliato abusivamente e composto da: ingresso, ripostiglio, bagno, cucina, lungo corridoio con finestre e due camere.

L'immobile identificato al foglio 26, particella 672, sub 3 risulta essere un magazzino ove, in adiacenza, sono stati realizzati abusivamente un manufatto in legno con tettoia ed un altro in lamiera.

Per il sub 5 magazzino, non è stato possibile individuarne l'ubicazione e la consistenza.

Sull'area insiste una servitù di passaggio per l'elettrodotto di Enel, trascritta ai numeri 90384/51301 il 05/10/1989.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Mauro Bitetti e nelle certificazioni ipocatastali a firma notaio Silvia Teodora Masucci e a firma notaio Flavia Colangelo, alle quali si fa integrale rinvio.

L'immobile è occupato senza titolo.

al valore d'asta di Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita saranno curate da INDUSTRIAL SALES S.r.l, codice fiscale e partita iva 16769601002, con sede in via Montegiove vecchio 6 – 00040 Lanuvio (RM), telefono 0632092736 oppure 3487408376, mail : info@i-asta.it, con pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e svolgimento di asta telematica sul portale <https://industrialsales.fallcoaste.it> .

Modalità di presentazione delle offerte

Condizione imprescindibile per la partecipazione alla gara è la preventiva iscrizione dell'utente alla stessa. L'iscrizione prevede 2 fasi:

- la registrazione sul portale dedicato <https://industrialsales.fallcoaste.it>;
- il versamento di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a FALL N.981/2017 D.M.E. SRL
IBAN: IT 12 R 02008 05340 000106335821;

il bonifico dovrà essere eseguito entro le ore 12.00 del giorno 18.11.2024, al fine di consentire al fallimento la verifica del versamento della cauzione e la successiva conferma a INDUSTRIAL SALES.

Il gestore della vendita verificherà la validità della cauzione e la correttezza dei documenti allegati. L'iscrizione sarà confermata esclusivamente con l'invio, da parte di INDUSTRIAL SALES, di e-mail contenente i dati relativi alla gara, le condizioni generali ed il codice PIN, univoco per la singola vendita, da utilizzare per partecipare alla gara. Non si potrà presentare un'offerta se non si disporrà del codice PIN.

Nel caso la documentazione risultasse insufficiente o errata, sarà possibile integrarla fino a che il gestore non abbia verificato ed inviato il codice PIN.

A seguito della ricezione del codice PIN, si potrà effettuare l'offerta, che dovrà indicare e contenere:

- a) se persona fisica: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o e-mail (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 allegando certificato, in corso di validità, 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, de dovrà/nno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;
 - c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena esclusione, al prezzo base;
 - d) l'espressa dichiarazione, a pena di irricevibilità dell'offerta, di aver preso visione della perizia di stima del C.T.U. Arch. Mauro Bitetti e delle certificazioni ipocatastali a firma notaio Silvia Teodora Masucci e a firma notaio Flavia Colangelo nonché delle condizioni di vendita e di gara e di aderire espressamente a queste stime e relazioni;
 - e) in caso di pluralità di interessati, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- L'offerta presentata nella vendita sarà irrevocabile.

Gara tra gli offerenti

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito <http://industrialsales.fallcoaste.it> nella sezione CONDIZIONI.

Le operazioni di vendita con modalità telematica:

- inizieranno alle **ore 12.00 del 21.11.2024**;
- termineranno alle **ore 12.00 del 22.11.2024**.

Per tutta la durata della vendita, l'utente potrà presentare offerte vincolanti ed irrevocabili di acquisto al prezzo che risulta di volta in volta il più alto. Ciascuna offerta perderà efficacia quando sarà superata da una successiva offerta più elevata.

Ciascuna offerta si intenderà definitivamente inviata cliccando sul pulsante "conferma", con evidenza dell'offerta sul sito.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a quanto sopra indicato.

In presenza di un rilancio valido nei cinque minuti prima del termine delle operazioni di vendita, quest'ultimo verrà prorogato di tre minuti e, successivamente, di ulteriori tre minuti per ogni offerta in aumento (cd. "extra time").

Allo scadere del termine, l'immobile sarà aggiudicato in via provvisoria all'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta.

Aggiudicazione

L'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà, ai sensi degli artt. 107 co.4 e 108 co.1 LF, un'offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario ed ogni altro interessato.

L'importo versato a titolo di cauzione dagli offerenti sarà: i) restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; ii) computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; ii) incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di ingiustificato impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'immobile.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dovranno essere pagati, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del fallimento:

- il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) oltre iva in misura di legge, se dovuta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento IBAN: IT 12 R 02008 05340 000106335821;
- un importo corrispondente ai diritti d'asta, pari al 3% sul prezzo di aggiudicazione (oltre iva in misura di legge), a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a INDUSTRIAL SALES S.r.l IBAN IT 75 Q 02008 38864 000106608212.
- un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita nonché quelle relative alla cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Notaio incaricato;

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (saldo del prezzo, cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, imposte, tasse, onorari notarili, accessori ed oneri di qualsiasi genere connessi, spese, diritti d'asta, ecc.) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto del fallimento di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. **Alla vendita si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione.**

Ai sensi dell'art. 108 co.2 LF le eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate previo apposito decreto del Giudice Delegato, che sarà emesso successivamente al trasferimento dell'immobile; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il compenso del Notaio per la cancellazione resteranno a carico dell'acquirente.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 LF), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di 120 (centoventi) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

Il trasferimento dell'immobile avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio incaricato Silvia Teodora Masucci di Roma entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal saldo di quanto complessivamente dovuto.

Avvertenze

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. I beni saranno venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a cura e spese dello stesso, 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 (centoventi) giorni dalla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Grava su ciascun soggetto offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili compresi nel lotto.

Il complesso immobiliare potrà essere visitato fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di asta, previo accordo con la INDUSTRIAL SALES.

Disposizioni relative alla pubblicità

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, sarà pubblicato nel rispetto dei termini di legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (P.V.P.) e sul sito internet **www.falcoaste.it** nonché sul sito internet del gestore della vendita **industrialsales.falcoaste.it**, salvi gli ulteriori adempimenti di legge.

AVVERTENZE

L'eventuale attribuzione del PIN, intervenuta per motivi di urgenza prima della verifica del pagamento della cauzione, non costituisce prova della regolarità dell'iscrizione, riservandosi in tal caso la curatela di controllare che il pagamento sia stato effettuato nei termini, anche ai fini della conferma della validità dell'offerta.

Roma, 03.10.2024

Il Curatore
(Dott. Piergiorgio Zampetti)

