



**Tribunale di Roma**

**Liquidazione del patrimonio ex art. 14 L. n. 3/2012**

**R.G. V.G. 7296/2020 Giudice: Dott.ssa Barbara Perna**

**Gestore della Crisi: Avv. Silvia Armati**

**Liquidatore: Avv. Silvia Armati**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**ASINCRONA**

**I ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Silvia Armati, con studio in Roma alla Via Riccardo Grazioli Lante 15, nominato liquidatore della procedura in epigrafe, con decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter l. n. 3/2012 del 19.03.2024

**AVVISA**

che il giorno **20 FEBBRAIO 2025** alle ore 12.00 tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

Diritti di piena proprietà su immobile ad uso residenziale posto al piano 1 – interno 3 di un fabbricato condominiale ubicato in Roma (RM) Via Montemaggiore Belsito al civico n°23 *e nello specifico:*

**LOTTO UNICO - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Montemaggiore Belsito n°23, scala unica, interno 3, piano 1°, il bene è composto da Ingresso/Corridoio, n°3 Camere, Cucina, Bagno, Ripostiglio e n°4 Balconi. L'accesso all'unità avviene dalla Via Montemaggiore Belsito al civico n°23, quindi tramite camminamento comune e dall'atrio condominiale. L'immobile, di cui l'appartamento ne costituisce unità, è inserito in un contesto residenziale periferico, ubicato in zona Borghesiana, mediamente servito da mezzi di linea e servizi vari, lungo Via Casilina.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1329, Sub. 3, Zc. 6^, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

**Situazione urbanistica e catastale:**

Come indicato nella perizia del Geom. Lacerenza Giacomo, da intendersi integralmente richiamata ed alla quale si rinvia, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta con abitabilità/agibilità.

Si conferma che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, congiuntamente all'intero fabbricato in cui insiste, è stata realizzata assenza delle dovute concessioni e/o licenze edilizie rilasciate dal comune di competenza, per lo stesso è stata presentata, in ottemperanza alla Legge 47/85 istanza atta al conseguimento della "Concessione Edilizia in Sanatoria", in data 29/03/1986 acquisendo il protocollo n°12901, poi rideterminato dall'ufficio con il protocollo n°86/213867/2 con i relativi versamenti per l'oblazione, successivamente integrati dai diritti di segreteria e gli oneri concessori in data 2007, il bene risulta sanabile.

Altresì è stata presentata istanza atta al conseguimento del N.O. per il vincolo Idrogeologico in data 11/07/2007 pro. n°1010 e protocollo n°120831. Per entrambi le istanze non è stato ancora rilasciato il parere.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Condonò Edilizio del comune di Roma risulta che:

- Nel 2008 è stata trasmessa dall'Ufficio Condonò Edilizio una comunicazione finalizzata alla definizione della pratica che non risulta sia mai stata mai ritirata.

Di conseguenza l'istanza atta al conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria è rimasta sospesa;

- Alla data del 04 Ottobre 2024 non risultavano integrati i versamenti per:

€ 2.134,45 di Oblazione

€ 169,81 di Oneri Concessori

€ 263,25 di Diritti di Segreteria

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo ed all'attualità il bene si presentava con caratteristiche inerenti la classe energetico definite come "G", sebbene non sia stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica.

Alla data del sopralluogo ed all'attualità, risultava conformità tra lo stato dei luoghi, la

planimetria catastale ed il progetto depositato in fase di condono edilizio, fatta esclusione di:  
Differenze riscontrate tra lo stato attuale e la planimetria catastale:

1- Mancata indicazione di porta finestra in una camera con accesso al terrazzo sulla Via Montemaggiore Belsito;

2- Errata indicazione grafica della punta dei balconi con affaccio sulla Via Montemaggiore Belsito (catastalmente tagliata sul posto in congiunzione simmetrica), sebbene riportata conforme allo stato dei luoghi nella planimetria allegata alla pratica di Condono Edilizio;

3- Mancata indicazione grafica della porta di ingresso al vano cucina;

4- Arretramento di porzione della muratura del corridoio verso il vano salone;

5- Costruzione di tramezzatura in muratura, in una camera, per la realizzazione di vano guardaroba con relativa soppalcatura.

**Differenze riscontrate tra lo stato attuale ed il progetto depositato in fase di condono:**

-Costruzione di tramezzatura in muratura, in una camera, per la realizzazione di vano guardaroba con relativa soppalcatura.

Come si evince le differenze riscontrate, come indicato nella perizia del Geom. Lacerenza Giacomo, da intendersi integralmente richiamata ed alla quale si rinvia, sono per la maggiore parte errate indicazioni grafiche nella rappresentazione planimetrica catastale, regolarizzabili con C.I.L.A in sanatoria e variazione catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** *attualmente occupato dalla famiglia dei debitori.*

**Prezzo base:** € 181.000,00 (centoottantuno mila euro),

**Offerta minima:** € 135.750,00 (centotrentacinquemilasettecentocinquanta euro), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (mille euro)

**DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

**A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA: TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**A.1. PREMESSA**

La gara si svolgerà nella modalità telematica **asincrona** così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche** secondo le indicazioni *infra* riportate.

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà con modalità diverse da quelle qui indicate e/o oltre i termini previsti, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base o se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal regolamento di gara sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

## **A.2. TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE**

### **A.2.1. Versamento cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Zucchetti Software Giuridico srl**", alle seguenti coordinate bancarie: **IT71X0306911884100000010203**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

**Il bonifico, con causale obbligatoria “Proc. n. 7296/2020 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno antecedente la vendita, entro le ore 23.59).**

**Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni (che deve avvenire entro le 23.59 del giorno antecedente), l’offerta sarà considerata inammissibile.**

Per l’offerente telematico, in caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

### **A.2.2. Deposito dell’offerta**

L’offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 23:59 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso).

L’offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando “*Iscriviti alla vendita*”, compilazione del modulo ministeriale di “*presentazione offerta*”.

Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell’offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all’indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore / Gestore della vendita al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12. V comma del D.M. n.32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 IV comma e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta<sup>1</sup>.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art.12 I comma, lettera n) del D.M. n.32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt.13 e 14 del D.M. n.32/2015.

Si precisa che le offerte potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale (avvocato)**

---

<sup>1</sup> (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 IV comma del D.M. n.32/2015).

**anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

### **A.3. - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste. **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.;**

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**A pena di inammissibilità dell'offerta** si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica sez. IV esecuzioni).

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Liquidatore copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese.

In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

### **A.3.1. Allegati all'offerta telematica**

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di

appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo;

i) dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007);

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

#### **A.4. - MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a **"Zucchetti Software Giuridico srl"**, alle seguenti coordinate bancarie: **IT71X0306911884100000010203**, con causale obbligatoria **"Proc. n. 7296/2020 versamento cauzione"**.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 23.59 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

#### **A.5. - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### **A.6. - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Gli ammessi alla gara riceveranno dal Gestore della vendita, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

#### **A.7. - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica asincrona.

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza degli offerenti online, i quali parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi

tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

**Il Liquidatore, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, **nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.**

**Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Liquidatore referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il Liquidatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente.

Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- b) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

#### **A.8. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

Ai soggetti che hanno presentato l'offerta e che non risulteranno aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante

bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A.9. TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine

Si precisa che il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese **non è soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (cfr. Cassazione Civile, sez. III, n. 18421/2022).**

#### **A.10. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

\* \* \*

### **B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**B1** – Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile, con Notaio che verrà designato dal liquidatore per il trasferimento della proprietà con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario. Salvo diverse istruzioni, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato, secondo le istruzioni fornite dal Liquidatore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.**

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Liquidatore l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c. .

**B2** - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Si evidenzia che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.

A tal ultimo fine l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Liquidatore, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o racc.ta a/r) pena la decadenza dall'aggiudicazione.

\* \* \*

## **C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

### **C.1. - CONDIZIONI GENERALI**

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.

### **C.2. - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2922 c.c., nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art.1490 c.c. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art.1497 c.c.

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata 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.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto notarile di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo).

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

### **C.3. - LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato, sopra indicato.

L'elaborato peritale sarà oggetto di pubblicità, unitamente alle fotografie del compendio immobiliare, all'avviso di vendita.

### **C.4. - LA CONFORMITA' CATASTALE**

L'attestazione di cui art.29 della Legge n.52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

### **C.5. - IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia di stima sopra richiamata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

### **C.6. - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA**

Le eventuali notizie di cui all'art.46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art.40 della Legge n.47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

**Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del decreto di trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 I comma, del D.P.R. n.380/2001 o all'art.40 II comma, della Legge n.47/1985 (cfr. art.173-quater disp. att. c.p.c.).**

### **C.7. - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art.30 II comma, II inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

#### **C.8. - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

La non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C.9. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria.

L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C.10. - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C.11. - SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art.570 c.p.c.).

#### **C.12. - GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Liquidatore.

#### **C.13. - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

#### **C.14. - COMPETENZE DEL LIQUIDATORE**

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e/o Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione e/o Giudice delegato, sono eseguite dal Liquidatore presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

#### **C.15. - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE**

Nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale.

In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art.174 disp. att. c.p.c.).

#### **C.16. - RINVIO DELLA VENDITA**

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c. .

\* \* \*

#### **D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis I comma c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante gli adempimenti da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le modalità indicate nell'ordinanza di delega, e segnatamente:

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima ed ai rilievi fotografici, sarà reso pubblico mediante la pubblicazione:

- sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE (<https://pvp.giustizia.it/pvp>)
- sul sito del Gestore della vendita, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)
- sui siti minori: [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geometra Lacerenza, pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito del Gestore della vendita, [www.fallco.it](http://www.fallco.it), che l'offerente ha l'onere e l'obbligo di consultare.

Alla stessa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto quanto ivi indicato e descritto.

**Liquidatore:** **Avv. Silvia Armati**, con studio in Roma, Via Grazioli Lante 15, tel. e fax: 06.92090567, PEC: [silviaarmati@ordineavvocatiroma.org](mailto:silviaarmati@ordineavvocatiroma.org) alla quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

### **Richiesta di sopralluogo:**

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita **unicamente** mediante il Portale delle vendite pubbliche – PVP, link <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona” allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da regolamento di vendita.

\* \* \*

### **E - Avvertimenti e disposizioni generali**

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale 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 definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

\* \* \*

### **F - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia,

nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Roma, 30.10.2024

Il Liquidatore

Avv. Silvia Armati