



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Fallimento N. 747/2014 CEMENTI ARMATI SRL  
CURATORE Avv. Fabio Tomassini  
Giudice Delegato Dr. Angela Coluccio  
AWISO DI VENDITA  
QUARTO ESPERIMENTO

Il Notaio Dott. Fabrizio Bissi, con Studio in Roma, Via Oslavia, n.12, Professionista Delegato dal Fallimento 747/2014

AVVISA CHE

presso il suo studio in Roma, Via Oslavia, n.12 il giorno 17 dicembre 2024 **alle ore 17.00**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

In Comune di Ardea (RM) località Colle Romito - Tor San Lorenzo, Via Perseo snc, Terreno di mq. 1000 (mille) circa, censito al catasto terreni del Comune di Ardea al foglio 56, particella 856, pascolo cl.2, are 10 ca. 00, r.d. euro 0,96.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) al valore d'asta di Euro 30720,00 (trentamilaasettecentoventi virgola zero zero) con offerta minima di euro 23040,00 (ventitremilaquaranta virgola zero zero) In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Orario apertura buste: alle ore 17

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio sopra indicato **dalle ore 9,30 alle 12,30 a partire dal giorno 9 dicembre 2024 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato e domenica. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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; se l'offerente è una società andrà indicata la denominazione sociale, la sede, la nazionalità, il codice fiscale, la PEC e le generalità complete dell'organo amministrativo;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione

nel periodo feriale);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- Copia semplice 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.

**4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "Fallimento n. 747/2014 Cementi Armati S.r.l.

- Tribunale Roma" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ovvero copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento n.747/2014, IBAN "IT32W0200805340000105273671" presso Banca Unicredit.

**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 compaia il giorno fissato per la vendita;

**6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita;

all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

**7. TERMINI PER IL SALDO 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 sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale); il relativo atto di compravendita sarà stipulato dal Notaio incaricato alla vendita.

**Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1. Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 90 giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n° 747/2014 Cementi Armati S.r.l. IBAN "IT32W0200805340000105273671" o tramite assegno circolare non trasferibile inte-

stato a Curatela Fallimento n° 747/2014 Cementi Armati S.r.l. da depositare presso lo studio del Curatore.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A. , entro il termine di giorni 30 dall' aggiudicazione.

La commissione di Abilio S.p.A. si calcola in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile ed è pari a:

<b>Prezzo di aggiudicazione</b>	<b>Compenso Abilio S.p.A. (oltre IVA di legge)</b>
---------------------------------	--

<b>Oltre € 700.001,00</b>	<b>1,5% del valore di vendita</b>
---------------------------	-----------------------------------

<b>Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00</b>	<b>2% del valore di vendita</b>
--	---------------------------------

<b>Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00</b>	<b>2,5% del valore di vendita</b>
--	-----------------------------------

<b>Fino a € 150.000,00</b>	<b>3% del valore di vendita, con un minimo di € 1.000,00</b>
----------------------------	--

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 Abilio S.p.A. è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolato in percentuale per ogni singolo lotto.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero il mancato versamento del prezzo, il mancato versamento dei compensi e delle spese comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, il Giudice Delegato ne dichiarerà la decadenza e disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c., fermo restando il diritto di Abilio S.p.A. di incamerare a proprio favore le commissioni e le spese per il servizio di vendita.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio Incaricato, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura

#### **8. 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 delegato 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.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data dal curatore pubblica notizia mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita,

del programma di liquidazione approvato e delle successive integrazioni, del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati.

#### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene 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, 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;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'acquirente;

- ad eccezione di

-sentenza di fallimento trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Roma 2, in data 22 dicembre 2015 alla form.n.36719.

- uso civico a favore del comune di Ardea.

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul portale delle vendite pubbliche.

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal curatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

#### AVVERTE

"a. che il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà;

b. che il Curatore informerà degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiu-

dicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F."

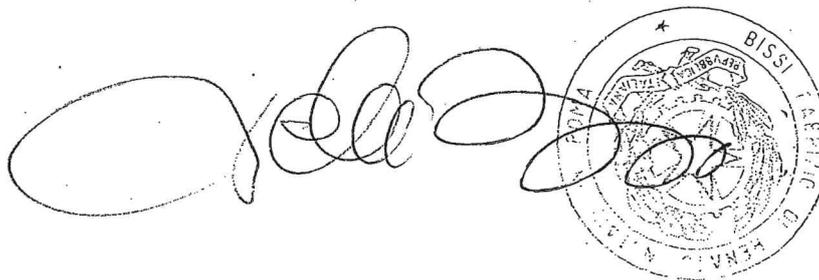
#### OSSERVAZIONI

Il lotto è ubicato all'interno del "Consorzio di Colle Romito" costituito ai sensi e agli effetti del D.Lgs n. 1446/1918, convertito in legge il 13/04/1925, con delibera n. 186 del 23/03/1976, del Comune di ARDEA.

**Inoltre si specifica che il detto lotto è gravato da uso civico a favore del comune di Ardea.**

Roma, 24 ottobre 2024

Il Professionista Delegato



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and overlaps with a circular stamp. The stamp is a professional seal for the company BISSI FABBRO DI ROMA & C. S.p.A. The text within the stamp includes the company name and the word 'PROFESSIONISTA'.