



TRIBUNALE DI ROMA

PIANO DEL CONSUMATORE

ex art. 12 bis ss. L. n. 3/2012

R.G.F. N. 17/2022

Giudice: Dott.ssa Barbara Perna
Gestore della Crisi: Avv. Silvia Armati
Liquidatore beni immobili: Avv. Angela Sapiro

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. **Angela Sapiro**, con studio in Roma, Via Pietro Cossa n. 13, Liquidatore giudiziale nominato in seno alla Procedura del Piano del Consumatore *ex art. 12 bis ss. L. 3/2012*, iscritta al n. **17/2022** Tribunale di Roma;

- premesso che nel programma di liquidazione del 30.04.2024, vistato in data 28.05.2024 è stata prevista la vendita degli immobili appresso indicati, alle condizioni di cui al regolamento di vendita di cui *infra*, del pari vistato

AVVISA CHE

il giorno **25 Marzo 2025 alle ore 15.00** avanti a sé, tramite il gestore della vendita telematica ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. ed all'interno del portale internet <http://www.fallcoaste.it> si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su appartamento uso civile abitazione posto al piano primo dell'Edificio "A5" sito nel Comune di Roma, Municipio Roma X, quartiere Giardino di Roma, alla Via Mario Carotenuto n. 68, identificato con il numero interno 3.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno cucina, un bagno, un disimpegno, tre piccole camere da letto ed un terrazzo che affaccia su Via Mario Carotenuto.

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su locale cantina posta al piano seminterrato del medesimo edificio, a cui si accede attraverso la scala condominiale e l'ascensore, identificata con il numero interno 2.

Quota pari a 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà su posto auto posto al piano terra del medesimo edificio, a cui si giunge attraverso il passaggio carrabile diretto da Via Mario Carotenuto, identificato con il numero interno 14.

Il tutto, per una superficie commerciale complessiva di circa 69,80 mq.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

Identificati al Catasto Urbano del Comune di Roma con i seguenti dati:

- foglio 1112, p.lla 1235, sub. 296, cat. A/2, Zona Cens. 6, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 488,05, piano 1, interno 3, Edificio A5, Scala A (l'appartamento);
- foglio 1112, p.lla 1235, sub. 379, cat. C/2, Zona Cens.6, classe 7, consistenza 3 mq, rendita € 8,83, piano S1, interno 2, Edificio A5, Scala A (la cantina);
- foglio 1112, p.lla 1235, sub. 275, cat C/6, Zona Cens.6, classe 9, consistenza 17 mq, rendita € 43,02, piano T, interno 14, Edificio A5 (il posto auto)

L'appartamento confina con pianerottolo scala comune, appartamento sub. 297, appartamento sub. 295, Via Mario Carotenuto, salvo altri.

La cantina confina con corridoio condominiale (sub. 377), cantina sub. 378 e cantina sub. 380, salvo altri.

Il posto auto confina con Via Mario Carotenuto, posto auto sub. 276 e posto auto sub. 274, salvo altri.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che l'esperto stimatore ha attestato che il fabbricato di cui è parte il compendio pignorato è stata realizzato in virtù di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 1093/C del 07.11.2001;
- DIA n. 50000 del 02.07.2002;
- DIA n. 88391 del 14.01.2002;
- Concessione Edilizia n. 127/C del 15.01.2003 (rilasciata per la voltura della polizza fideiussoria relativa al costo di costruzione e pertanto non implicante modifiche e/o variazioni alla C.E. 1093/C del 07.11.2001);
- DIA n. 91133 del 27.11.2003.

In data 03.05.2021 è stata depositata la Segnalazione Certificata per l'agibilità all'Edificio A5 al n. prot. 85584, a seguito della comunicazione di fine lavori presentata il 27.07.2004.

L'esperto stimatore dà atto di aver richiesto le suddette pratiche edilizie suddette con relativi grafici all'ufficio tecnico del Comune di Roma, ma di non aver ricevuto riscontro, avendo ricevuto soltanto i titoli edilizi relativi alla C.E. n. 1093/C del 07.11.2001 e alla C.E. n. 127/C del 15.01.2003; pertanto urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza dell'appartamento, cantina e posto auto scoperto, si possono considerare le planimetrie catastali tutte presentate in data 20.12.2002, circa un anno dopo il rilascio della prima concessione edilizia del 07.11.2001.

Sussiste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (prot. n. 001070536 del 20.12.2002) in quanto è stato realizzato un tramezzo nella camera da letto e sono state ricavate due camere da letto mentre la cucina è divenuta terza camera da letto ed è stato realizzato un angolo cottura nel soggiorno.

Sussiste, invece, conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria della cantina e del posto auto. A parere dell'esperto, tenuto conto che l'appartamento presenta tre camere da letto con superficie inferiore ai 9 mq, di cui una senza finestra, in difformità da quanto stabilito dal

Regolamento Edilizio del Comune di Roma all'art. 40, al fine di rispettare i requisiti igienico sanitari dettati appunto dal regolamento edilizio, e per considerare l'appartamento conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio, sarà necessario che l'aggiudicatario, a sua cura e spese, ripristini la cucina e la camera da letto così come erano nel progetto originario, presentando, presso il Municipio X del Comune di Roma, una SCIA di messa in pristino dello stato dei luoghi. Dei relativi costi di regolarizzazione, si è già tenuto conto in sede di determinazione del valore di stima finale del compendio pignorato.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale del 23.10.2024 a firma dell'Arch. Luisa Cannavacciuolo, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base: **Euro 113.370,00** (centotredicimilatrecentosettanta/00)

Offerta minima: **Euro 85.027,50** (ottantacinquemilaventisette/50)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **Euro 3.000,00** (tremila/00)

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

Modalità della vendita competitiva: telematica "*asincrona*"

Luogo di invio delle offerte: all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita (*cf. infra*).

Luogo di esame delle offerte telematiche: all'interno del portale internet <http://www.fallcoaste.it>

IBAN C.C. per deposito cauzione: IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl

Causale bonifico: "*Proc. n. 17/2022, lotto 1, versamento cauzione*"

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Luisa Cannavacciuolo del 23.10.2024, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con procedura competitiva telematica "asincrona"*", allegate al presente avviso, di cui ne costituiscono parte integrante.

Roma, 22 gennaio 2025

Il Liquidatore
Avv. Angela Sapio

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA
INCANTO CON PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA
“ASINCRONA”

INDICE

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

A.1. - PREMESSA

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

A.2.1. Versamento cauzione

A.2.2. Deposito dell'offerta

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

A.3.1. Allegati all'offerta telematica

A.4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

A.5. - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

A.6. - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

A.7. - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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

A.9. TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

A.10. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C.1. - CONDIZIONI GENERALI

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

C.3. - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

C.4. - LA CONFORMITÀ CATASTALE

C.5. - IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

C.6. - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

C.7. - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

C.8. - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

C.9. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

C.10. - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

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

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

C.13. - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

C.14. - COMPETENZE DEL LIQUIDATORE

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

C.16. - RINVIO DELLA VENDITA

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA 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.

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. 17/2022, lotto n.1, 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 sotto indicate, **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, 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.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito 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.

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 sia 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 (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).

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) 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 cauzione¹;
- 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 previste²;
- 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.

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;

¹ 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.

² Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

- 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 minorenni, 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. 17/2022, lotto n.1, 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..

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.

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 MODALITA' 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 – 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.

C.3. - LA CONFORMITÀ 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 ed al presente regolamento.

C.4. - LA CONFORMITÀ 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 AGIBILITÀ

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.II. - 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

- sui siti minori: www.idealista.it; www.casa.it; www.bakeca.it; www.immobiliare.it

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Luisa Cannavacciuolo, 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, 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. Angela Sapio, con studio in Roma, Via P. Cossa, 13, tel. e fax: 06.89535123, mail: angelasapio.studiolegale@gmail.com 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.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Roma, 22 gennaio 2025

Il Liquidatore
Avv. Angela Sapio