



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 161/2021: COMUNITA' CAPODARCO DI ROMA ONLUS**

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori Dott.ssa Franca Cieli e Avv. Prof. Leo Piccininni

**AVVISO E DISCIPLINARE DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA**  
**COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**DELL' IMMOBILE CENSITO COME LOTTO N. 3**

**VIA B. CENNINI N. 24 ROMA**

I curatori del fallimento dott.ssa Franca Cieli e prof. avv. Leo Piccininni, nominati con sentenza del Tribunale di Roma n. 161/2021, rispettivamente con studio in Roma via degli Scipioni n. 268/A e in via Carlo Poma n. 4, pec della procedura [f161.2021roma@pecfallimenti.it](mailto:f161.2021roma@pecfallimenti.it), in esecuzione di quanto autorizzato dal G.D.

**AVVISANO CHE**

il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 9.00** presso lo studio della Dott.ssa Franca Cieli in Roma, via degli Scipioni n. 268/A, si procederà alla vendita competitiva, senza incanto, con modalità telematica asincrona tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del seguente bene immobile

**LOTTO N.3**

Piena proprietà di una unità immobiliare adibita ad appartamento al piano terra (individuata al NCT, foglio 1024, particella 395) avente superficie catastale di circa mq. 69 mq; identificato al NCEU al Foglio 1024 particella 395, Sub 502, Categoria A/2, zona censuaria 6, classe 5, consistenza 3,5 vani, e rendita catastale € 488,05.

Al lotto si accede passando per un ampio cancello carraio e pedonale. L'appartamento occupa il piano terra nel lato a sud del condominio ed è oggi composto da: ingresso dalla corte comune nel locale cucina soggiorno, disbrigo, due stanze e un bagno.

L'altezza interna dei locali è di circa mt 2,7, la pavimentazione è realizzata in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posizionata in facciata e elementi radianti costituiti da caloriferi. Lo stato di manutenzione è mediocre.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali sia per quanto riguarda la mappa catastale che la planimetria. L'area è soggetta ai seguenti vincoli: **1.** L'u.i. è posta all'interno della fascia di rispetto di mt 60 dell'autostrada GRA istituita con D.M. n. 1404 in data 1.4.1968 che ha ampliato il precedente limite imposto dalla legge 24.7.1961 n. 729 at. 9; **2.** Il Piano Regolatore Generale del 1965 imponeva una fascia di rispetto di mt 20 ; **3.** L'edificazione della porzione è stata effettuata in assenza di titolo edilizio .

Dette difformità edilizie-urbanistiche saranno regolarizzate a cure e spese dell'assegnatario nei termini previsti dalla normativa vigente.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Mario Serpelloni e consultabile sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) .

Al prezzo base di € **32.895,00** (trentaduemilaottocentonovantacinquemilaeuro), oltre i.v.a. se dovuta o imposta di registro.

In caso di gara il rilancio minimo delle eventuali offerte in aumento: €. 1.000,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile previa richiesta da inviare alla pec della procedura [f161.2021roma@pecfallimenti.it](mailto:f161.2021roma@pecfallimenti.it), sottoscrivendo sia l'impegno alla riservatezza che l'apposito form di "richiesta di prenotazioni visita".

Premesso quanto sopra, i curatori fallimentari

**DETERMINANO**

di seguito le modalità di presentazione delle offerte, di svolgimento della procedura competitiva di vendita e le principali condizioni di vendita.

## **1. PROCEDURA DI VENDITA**

La vendita verrà espletata mediante procedura competitiva ai sensi e per gli effetti dell'art.107 comma 1 L.F.

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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);
- b) in caso di offerta da parte di persona giuridica, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA;
- c) l'anno e il numero della sentenza di fallimento;
- d) il numero identificativo del lotto;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto espresso in cifre e lettere (qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la procedura), che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente disciplinare;
- g) il termine di pagamento del saldo prezzo nei 60 giorni successivi alla data di aggiudicazione;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle

- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>2</sup>;
- m) la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'offerta, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente disciplinare e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare.

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

Unitamente all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante dell'offerente, se soggetto diverso da persona fisica;
- copia della contabile di versamento della cauzione costituita mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- il presente disciplinare di gara sottoscritto in ogni pagina in segno di accettazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati;
- certificato o visura camerale nei casi in cui il soggetto offerente sia una società, aggiornata di non oltre tre mesi, dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura

---

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.

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

speciale notarile (che dovrà essere parimenti allegata), 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;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>3</sup>.

Non saranno ritenute ammissibili in nessun caso: offerte per titolo diverso dall'acquisto, offerte condizionate, offerte per prezzo inferiore a quello base d'asta indicato.

#### **4. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**4.1** Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

<sup>4</sup> Art. 12

##### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

**1.** L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**2.** Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**3.** L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via

automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**4.2** Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o dal legale rappresentante della società offerente), esclusivamente in via telematica

tramite il modulo **web** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente”<sup>3</sup> pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, dovrà essere inviata all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

**4.3** 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 caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l’offerta dovrà essere depositata ai sensi dell’art. 15 D.M. n. 32/2015.

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l’attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

**4.4** Quando l’identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell’art. 26 D.M. n. 32/2015.

**4.5** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un’apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

## **5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

---

3. Il manuale è reperibile e consultabile cliccando sul seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf)

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10%** del prezzo offerto e di € 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare intestato al fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, con il seguente codice IBAN: **IT 37 P 08327 03398 000000017266**; specificando nella causale **“Procedura competitiva di vendita del LOTTO N.3 versamento cauzione** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

In caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore a quello indicato nell'offerta, la cauzione dovrà essere integrata, entro 5 giorni lavorativi, fino alla concorrenza del 10% del prezzo di aggiudicazione. In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione della CAUZIONE ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente. In tale ultima ipotesi il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la CAUZIONE nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione entro cinque giorni lavorativi dalla comunicazione pervenuta dal curatore a mezzo pec.

## **6. APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica così come definito dall'art. 25 DM 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato.

**Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita e l'esame delle offerte avverrà il giorno 25.1.2025 alle ore 9,00, come indicato nel presente disciplinare tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)<sup>4</sup>.**

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita esclusivamente collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per

---

<sup>4</sup> Il manuale per l'utilizzo della piattaforma di Astalegale.net è disponibile all'indirizzo:  
<https://www.spazioaste.it/pages/content/manuale-utente - immobiliare>



trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il curatore, 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 **2 ore** a partire dal suo inizio. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 60 minuti).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario sarà restituita la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale era stata inviata, da parte della curatela, che a tal fine si impegna a presentare quanto prima l'istanza al Giudice Delegato del Fallimento per il relativo mandato di pagamento.

## **7. ESITO POSITIVO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE - SOSPENSIONE DELLA VENDITA IN CASO DI OFFERTA DI ACQUISTO MIGLIORATIVA EX ART.107, 4° COMMA L.F.**

L'aggiudicatario sarà informato dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da parte dei curatori all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta. Il curatore informerà dell'esito della procedura di vendita e della eventuale aggiudicazione il giudice delegato, depositando in cancelleria la relativa documentazione ai sensi dell'art. 107 5° co L.F., anche ai fini di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F. 1° comma L.F.

Ai sensi dell'art. 107 comma 4° L.F. la curatela può sospendere la vendita qualora entro 10 giorni dall'aggiudicazione dovesse ricevere una formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10 % del prezzo di aggiudicazione.

L'offerta migliorativa dovrà essere inviata all'indirizzo pec della procedura: [f161.2021roma@pecfallimenti.it](mailto:f161.2021roma@pecfallimenti.it).

In tal caso si procederà a nuova gara, con le medesime modalità previste dal presente disciplinare, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo obbligatorio. Ove nessuno degli offerenti partecipi alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%. Tale disposizione si intende valida per ogni aggiudicazione successiva.

## **8. CORRESPONSIONE DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo, in una unica soluzione, entro il termine massimo e improrogabile di **60** (sessanta) giorni dalla data in cui verrà comunicata a mezzo pec l'aggiudicazione provvisoria, a pena di decadenza.

Il pagamento del suddetto saldo del prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente del fallimento, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla procedura a titolo di cauzione.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal curatore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento del fondo degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal curatore successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

In tal caso la Procedura potrà, previa autorizzazione del giudice delegato, indire una nuova procedura competitiva. In tale ultima ipotesi, il maggior danno dovuto dall'aggiudicatario inadempiente è costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione non versato ed il prezzo della nuova aggiudicazione, tenuto conto della cauzione trattenuta.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.

Il Giudice Delegato, su istanza del curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile ricompreso nel lotto di riferimento, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Nel caso in cui all'atto del pagamento del saldo del prezzo l'immobile fosse ancora occupato, l'aggiudicatario potrà chiedere alla curatela di domandare al G.D. di ordinarne la liberazione con l'emissione del decreto di trasferimento.

## **9. GARANZIE**

L'immobile acquisito alla massa del fallimento viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del contratto di compravendita.

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto n. 3B in vendita e di tutta la documentazione inerente.

## **10. PUBBLICITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- a) mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ;
- b) sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- c) sul quotidiano il "Il Messaggero" per una volta.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati che intendono visitare l'immobile, nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, dovranno sottoscrivere l'impegno alla riservatezza e la richiesta di visita che troveranno nel banner sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e poi inviare tale documentazione all'indirizzo di pec della procedura [fl61.2021roma@pecfallimenti.it](mailto:fl61.2021roma@pecfallimenti.it). La curatela fisserà le visite all'immobile accompagnando gli interessati di persona, eventualmente tramite un proprio delegato.

\*\*\*\*\*

Per ogni supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare l'help desk mediante l'indirizzo email [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) o al telefono 0280030070.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti avverrà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03, come modificato dal GDPR 2016/679.

Roma, 21.10.2024