



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato dott.ssa Carmen Bifano**

**Fallimento n. 404/2006 Impresa Silvioli Edil Group S.r.l.**

***CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. DI ROMA, CON SEDE LEGALE IN ROMA VIA PAOLO BORSELLINO 22E  
E SEDE OPERATIVA IN ROMA VIA ZOE FONTANA 3, TEL. 0683751500 fax 0683751580 PEC  
[ivgroma@associazioneivg.legalmail.it](mailto:ivgroma@associazioneivg.legalmail.it) MAIL PVP@VISITEIVGROMA.IT***

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**IV ESPERIMENTO**

L'Avvocato Elisa Serrao, Professionista Delegato (referente della procedura), nominato il 27/07/2023 giusto provvedimento di approvazione del programma di liquidazione Tribunale di Roma sezione procedure concorsuali

**AVVISA CHE**

presso la sala aste del gestore della vendita - Zucchetti Software Giuridico S.r.l. – sita in Roma Via Lucrezio Caro, 63, III piano, che vi provvederà a mezzo del suo portale, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); (HELP DESK: 0444/346211; MAIL: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)) – il giorno **2 aprile 2025 alle ore 10,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

100/100 del diritto di proprietà del Castello Medioevale, risalente al XIII secolo, sito nel centro storico della frazione di Cretone, Comune di Palombara Sabina, in Provincia di Roma.

Il fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Palombara Sabina (RM) con accesso da Piazza Nazionale nn. 11-12-13 è posto ai piani primo sottostrada, primo, secondo, terzo e quarto per una superficie complessiva lorda di circa 1.500 mq ed una cubatura di circa 6.000 mc.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palombara sabina (RM) al foglio 43, particella 370 sub. 502 (ex sub. 501 e 15), cat. D/8, rendita euro 24.000,00, Piazza Nazionale nn. 11, 12 e 13, piani S1, 1, 2, 3 e 4.

Si precisa che il sub. 502 deriva dalla soppressione del sub. 501 pratica n. RM0621278 in atti dal 2 agosto 2006. Si evidenzia che l'immobile in questione è accatastato non come castello (A/9), bensì come D/8 -Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il castello di Cretone, noto anche come Palazzo Ducale, è ubicato presso l'estremità meridionale di piazza Nazionale. A nord dell'abitato, ai piedi dell'altura, sono presenti le Terme di Cretone, attive nella stagione estiva, con alcune piscine alimentate da sorgenti termominerali sulfuree. Il palazzo ha una pianta rettangolare con torre di guardia posta nello spigolo nord-ovest; esso si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, per una superficie complessiva lorda di circa 1.500 mq ed una cubatura di circa 6.000 mc. Nel lato opposto alla facciata del Palazzo vi è la Chiesa dell'Immacolata Concezione, che conserva al suo interno affreschi risalenti al XIII secolo. Nella facciata prospiciente piazza Nazionale, oltre ad una serie di finestre arricchite da imbotti di travertino o pietra arenaria del luogo, si apre la porta principale del palazzo detta "Porta dei Pani" per le semisfere che arricchiscono il portale in travertino. Di fianco a questa porta vi è un altro ingresso, anch'esso con imbotti in pietra, che conduce al piano seminterrato.

L'immobile è articolato su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il piano rialzato, o piano terra, è composto da cinque vani, tre bagni, ingresso e androne, dal quale mediante un portone, situato sul lato meridionale del palazzo, si accede al giardino sui bastioni.

Il piano nobile, o piano primo, è composto da un grande salone, uno studio con soppalco, sala pranzo, locale cucina, due bagni, due camere e un piccolo vano all'interno della torre. Proprio a questo piano sono presenti le caratteristiche più belle dell'edificio come: pavimenti in cotto originale dei vari locali; gli imbotti delle porte sono in parte in pietra arenaria e altri in travertino arricchiti da cornici e scritti; la fascia decorativa superiore del piccolo disimpegno, tra la sala pranzo ed il salone, che rappresenta vari tipi di marmi come il nero d'Africa, il giallo Siena ed il

verde Alpi; le belle mensole di legno che sorreggono le travi portanti del soffitto a cassettoni del salone; il camino monumentale in travertino finemente lavorato con fregi e grottesche scolpite, nella trabeazione, un bello stemma dei Savelli insieme al nome del proprietario. Nel salone la grande fascia perimetrale di raccordo tra le pareti ed il soffitto a cassettoni, eseguita con colori a tempera, rappresenta composizioni di foglie d'acanto, aquile bicipite, leoni rampanti, uccelli rapaci, alcuni liberamente dipinti altri raffigurati in piccoli medaglioni. Queste rappresentazioni bucoliche rendono il salone piuttosto ricco e piacevole da vedere.

Tra il piano nobile ed il terzo vi è un piano secondo con un monolocale appositamente arredato per ospitare il custode. Da questo piano, dal primo e dal terzo, attraverso una scala interna alla torre, si può accedere al terrazzo sul lato ovest dell'edificio.

Il terzo ed ultimo piano è composto da un salone, con superficie equivalente a quello del sottostante piano nobile, e due appartamenti con locali a doppia altezza per un totale di cinque vani, tre bagni e due cucine. L'accesso ai vari piani del palazzo è consentito fino al piano nobile da una scalinata in travertino, per i restanti piani da una scalinata in cotto antico.

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una porta posta sempre sul piazzale ed una scala che porta a tale piano dove si trovano tre locali e tre bagni. E' possibile accedere al piano seminterrato anche internamente, tramite una piccola scala a chiocciola presente nel vano adibito a studio presente al piano rialzato.

La struttura portante del palazzo è stata realizzata in muratura con pietrame calcareo e ricorsi in mattoni. Le strutture orizzontali si distinguono a seconda della fase storica di appartenenza. Ai piani seminterrato e terreno vi sono volte a botte tipiche del periodo medioevale, mentre nei successivi piani sono presenti solai lignei; sono, inoltre, presenti catene e tiranti in ferro posizionati circa un secolo fa per migliorare la statica dell'immobile. La copertura è rivestita con piani e coppi. I prospetti esterni presentano segni tipici della tipologia del castello con portali e cornici in travertino e pietra arenaria.

Oltre al terrazzo citato vi è una corte esterna ubicata a sud dell'edificio, cioè sul lato opposto rispetto all'ingresso da piazza Nazionale, a cui si accede dal piano rialzato tramite una piccola rampa di scale. L'edificio ha una copertura a tetto spiovente con struttura lignea. Come già rilevato in occasione del sopralluogo eseguito nel 2009, detta struttura è tutt'ora puntellata in quanto le travi risultavano piuttosto vecchie ed inflesse, situazione ulteriormente aggravatasi a causa del mancato ripristino e della mancata manutenzione del tetto.

Le strutture murarie e quelle lignee dei solai si trovano in discrete condizioni, fatta eccezione che per il tetto che necessita di rifacimento. In generale l'immobile necessita di opere di

## *Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

manutenzione e si trova in stato di abbandono. Privo di impianto di riscaldamento e di ascensore. Impianti privi di certificazione e in carenti condizioni.

Libero e nella disponibilità della procedura. Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale in atti.

### Beni mobili non registrati

Con riferimento ai beni mobili non registrati presenti all'interno dell'immobile oggetto della presente vendita, si rappresenta quanto segue:

All'interno del bene immobile sono presenti beni mobili attualmente oggetto di altra vendita competitiva in loco disposta con separati atti e procedimento.

Lo smaltimento dei beni mobili invenduti e/o abbandonati dalla procedura nonché la mobilia e tutto il materiale di risulta presente all'interno dell'immobile, dovrà essere a totale onere, carico e spese dell'aggiudicatario.

### Stato delle trascrizioni ed iscrizioni

Si rinvia alla relazione ipocatastale del Notaio in Roma Dott.ssa Maria Antonietta Cavallo, allegata al presente avviso di vendita.

### NOTA

**Con decreto rep. n. 124 del 11/6/24 il Ministero della Cultura ha dichiarato l'immobile di interesse culturale particolarmente importante ex art. 10 co. 3, lett a) D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.**

**al valore d'asta di      euro 1.024.000,00 (unmilioneventiquattromila/00)  
offerta minima          euro 768.000,00 (settecentosessantottomila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: euro 10.000,00 (diecimila/00)**

## **D E T E R M I N A**

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

## **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>1</sup>

---

### <sup>1</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 sommaria del bene (dati catastali);
- f) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- 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;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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;
- o) 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 suddetto 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 del predetto decreto.

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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale 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, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" 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 inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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. 32/20153.<sup>3</sup>

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.

---

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.

<sup>2</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>3</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15.

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

## **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). 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 minorenni, 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 nel presente programma di liquidazione e quindi nell'avviso di vendita;
- 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 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<sup>4</sup>;
- 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<sup>5</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione ipocatastale notarile.

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

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

- 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 ai 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;

---

<sup>4</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 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>5</sup> Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

- 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 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 e della relazione ipocatastale notarile etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.<sup>6</sup>

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a Zucchetti Software Giuridico srl, IBAN IT71X0306911884100000010203 e con unica causale “ ASTA ” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); 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. 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.

Il Gestore della vendita, Zucchetti Software Giuridico srl, provvederà a restituire tempestivamente le cauzioni versate dagli offerenti per qualsiasi motivo non ammessi alla gara o non aggiudicatari.

**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.

---

<sup>6</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.



**6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti 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 a 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 professionista delegato, referente della procedura, 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 ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); 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 professionista delegato 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 professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato in precedenza), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

**7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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.

**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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

1. Salvo quanto in precedenza disposto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia

stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. 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 delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto, che il professionista delegato consegnerà tempestivamente al Curatore. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dal GD, il Curatore, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Curatore nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, ed alle spese al Curatore che provvederà alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. 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, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..

Le spese di eventuali cancellazioni delle formalità pregiudizievoli perente (a titolo esemplificativo ipoteche non rinnovate nel ventennio) saranno a carico dell'aggiudicatario previa sua richiesta espressa scritta da inviare nei termini di pagamento del prezzo e non saranno ripetibili.

**Disciplina della pubblicità. Della vendita sarà data pubblica notizia:**

a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita, della relazione ipocatastale notarile e dell'elaborato peritale, almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

b. dal Gestore della vendita telematica, Zucchetti Software Giuridico srl, che avrà l'incarico di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione ipocatastale notarile e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché sui siti internet [ww.casa.it](http://ww.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

c. da Aste Giudiziarie in Linea spa, che avrà l'incarico di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione ipocatastale notarile e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Roma [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) e sul periodico Aste Giudiziarie Edizione Nazionale.

d. sarà resa disponibile al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

e. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006.

Il Custode incaricato provvederà:

a) ad assicurare agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando le spese per lo smaltimento dei beni di risulta e dei beni ivi contenuti; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà eventualmente avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

b) a vigilare sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

## 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 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura ove persistenti;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- f) che la partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- g) che maggiori informazioni, anche sulla procedura fallimentare, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

## I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alla vendita, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *HELP DESK: 0444/346211 a mezzo mail [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)* o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 08/01/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Elisa Serrao