



TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI  
SEZIONE FALLIMENTARE

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
E RELATIVO DISCIPLINARE**

**FALLIMENTO N. 26/2004 VILLA CARMELA SRL**

**GIUDICE DELEGATO** dott.ssa Chiara Pulicati  
**CURATORE FALLIMENTARE** dott. Federico de Stasio  
con studio in Via Salaria n. 292 - 00199 – Roma  
Tel. 06/85.35.67.13 – Fax 06/85.83.02.11  
PEC: federico.destasio@legalmail.it

Il giorno **21/02/2025** alle ore **15:30**, avanti al **curatore fallimentare e presso il suo studio sito in Roma, Via Salaria n. 292**, si procederà alla vendita al migliore offerente, con offerte in busta chiusa ed eventuale gara tra i soli offerenti, dei seguenti beni e secondo le modalità in appresso specificate:

@@@

**LOTTO 2: 100% del diritto di piena proprietà di terreno edificabile**, sito nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), via Aldo Moro, qualità seminativo arborato, consistenza are 29 ca 90, censito al NCT al Foglio 21, Particella 423.

@@@

**STATO: occupati da terzi senza titolo**

@@@

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

@@@

✓ **TIPO DI VENDITA:** vendita al miglior offerente, avanti al curatore e presso il proprio studio, adottando procedure competitive, mediante il deposito di offerte in busta chiusa ed eventuale gara al rialzo tra i soli offerenti nell'ipotesi di due o più offerte valide;

✓ **PREZZO BASE:**

# LOTTO	PREZZO BASE
LOTTO 2	Euro 11.827,00

- ✓ RIALZO MINIMO (in caso di gara tra gli offerenti):

# LOTTO	RIALZO MINIMO
LOTTO 2	Euro 1.000,00 (mille/00)

- ✓ MODALITA' DI VENDITA: deposito di offerte in busta chiusa presso lo studio del curatore.
1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore in Roma, Via Salaria n. 292 - V piano – dal **13/02/2025 al 20/02/2025**, dalle ore 10.30 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.00 (escluso sabato, domenica e festivi). Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti,
  2. né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta; all'atto del deposito della busta contenente l'offerta sarà redatto apposito "*verbale di deposito*" che gli offerenti ed i soggetti da loro incaricati di provvedere al deposito, si impegnano a sottoscrivere. In caso di rifiuto alla sottoscrizione del "*verbale di deposito*", la busta contenente l'offerta non sarà potrà essere accettata;
  3. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve riportare necessariamente:
    - a) la ragione sociale ovvero cognome, nome, luogo e data di nascita (nel caso di offerta presentata da persona fisica), il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico e l'indirizzo (PEC) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché, nel caso di offerta presentata da persona fisica, lo stato civile, la costituzione di unione civile o di una convivenza di fatto ai sensi della L. 76/2016. Se il regime patrimoniale dell'offerente è quello della comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del soggetto coniugato, unito civilmente o convivente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Con la presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare dove voler ricevere ogni comunicazione afferente alla presente vendita all'indirizzo PEC indicato nell'offerta. In mancanza di alcun indirizzo PEC ogni comunicazione si riterrà correttamente effettuata mediante il suo deposito presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Tivoli;
    - b) il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nel disciplinare di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo 1 agosto – 31 agosto);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di avere piena conoscenza che i beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui vertono, senza alcuna possibilità di rivalersi nei confronti della procedura per eventuali vizi, difetti, o difformità della cosa venduta rispetto a quella pubblicizzata;

#### 4. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- nel caso di offerta presentata da persona fisica:
  - 1 copia del documento di identità dell'offerente e dell'eventuale soggetto in comunione legale dei beni, sia esso coniuge, unito civilmente o convivente;
  - 2 originale dell'eventuale procura speciale conferita ad un soggetto terzo per la partecipazione alla vendita in luogo dell'offerente;
  - 3 copia autentica dell'eventuale procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- nel caso di offerta presentata da persona giuridica:
  - 1 copia semplice della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente;
  - 2 documento di identità del legale rappresentante
  - 3 nel caso in cui l'acquisto dei beni immobili costituisca atto di straordinaria amministrazione, la delibera dell'Assemblea dei Soci che autorizza il legale rappresentante alla presentazione dell'offerta di acquisto;
  - 4 originale dell'eventuale procura speciale conferita ad un soggetto terzo per la partecipazione alla vendita in luogo dell'offerente;
  - 5 copia autentica dell'eventuale procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

4. OFFERTA PER PIÙ LOTTI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine ...), l'offerente può fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando, però, di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti esclude l'offerente dalla possibilità di partecipare alle vendite degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto. È facoltà dell'offerente presentare più offerte separate per partecipare alla vendita di più lotti. In tale caso, l'aggiudicazione a suo favore di

un lotto, non svincola l'offerente dall'obbligo di partecipare alle vendite degli altri lotti per cui ha presentato offerta separata.

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegato un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato a "FALL. 26/2004 VILLA CARMELA SRL" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora che sarà fissata per la vendita. Nel caso di presentazione di due o più offerte valide, il curatore fallimentare inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta partendo dal LOTTO 1; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel disciplinare di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore disporrà la vendita a favore del migliore. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e coesistono due o più offerte di uguale importo, il curatore aggiudicherà il lotto all'offerta più conveniente per la massa dei creditori, sulla base dei seguenti parametri: a quello che ha prestato la cauzione più alta; a parità di cauzione prestata, a quello che ha previsto il saldo prezzo nel termine di tempo minore; a parità delle precedenti condizioni, all'offerente che per primo ha depositato l'offerta di acquisto sulla base del "verbale di deposito" sottoscritto davanti al curatore. All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita;

@@@

✓ **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:**

1. 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 90 (novanta) giorni dalla data della vendita** (soggetto a sospensione nel periodo 1 agosto – 31 agosto);
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 dalla curatela mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della 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, nonché alle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione.
4. **il mancato versamento entro il termine stabilito 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 che sarà acquisita, a titolo di penale, alla massa attiva fallimentare;**
5. all'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, il curatore provvederà a sottoscrivere l'atto di compravendita con l'aggiudicatario avanti ad un Notaio di propria scelta. Perfezionata la vendita, il G.D. provvederà ad emettere decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

@@@

✓ PUBBLICITA' DELLA VENDITA:

Della vendita sarà data pubblicità mediante:

- la pubblicazione di un idoneo avviso, **per almeno 30 giorni** e fino al giorno della vendita, sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche);
- la pubblicazione del disciplinare di vendita, **per almeno 30 giorni** e fino al giorno della vendita, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleditivoli.it](http://www.tribunaleditivoli.it);
- la notifica del disciplinare di vendita a tutti i creditori muniti di diritti di prelazione gravanti sugli immobili, **almeno 10 giorni prima** della data fissata per la vendita.

@@@

✓ CONDIZIONI DELLA VENDITA:

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui vertono, come visto e piaciuto. È esclusa la possibilità di rivalersi nei confronti della procedura per vizi, difetti e/o eventuali difformità delle cose vendute rispetto a quanto pubblicizzato anche se già note al momento della vendita; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla curatela - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo

@@@

✓ VISIONE DELL'IMMOBILE:

- la richiesta di visita dovrà essere inoltrata esclusivamente tramite PVP; il curatore provvederà quindi a contattare gli interessati alla visita per comunicare la data e l'orario di accesso;
- non saranno effettuate visite nel periodo intercorrente dal 13/02/2025 e sino alla data di vendita.

@@@

Tutte le spese, imposte, tasse ed oneri derivanti dall'acquisto del bene ed ogni altra spesa dipendente direttamente e/o indirettamente dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi incluse **le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed il suo possesso materiale, nonché la sua liberazione da persone e cose, attività che rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario**

Della verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi a partecipare all'asta nonché dello svolgimento dell'asta stessa verrà redatto verbale che i partecipanti alla vendita si impegnano a sottoscrivere.

Nel caso di vendita deserta il prezzo base dei Lotti invenduti sarà ribassato del 20%.

Roma, lì 10/01/2025

*Il curatore del fallimento*

**dott. Federico de Stasio**

