

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO “SVILUPPO 43 S.R.L.” N. 638/17
G.D. CONS. DOTT STEFANO CARDINALI
CURATORE DOTT. PROF. ANDREA GIORNETTI
AVVISO DI VENDITA
(VI ESPERIMENTO)

L'Avv. Cristina Simoni, professionista delegato alla vendita dal Tribunale di Roma, con ordinanza del 14 giugno 2019, a seguito di precedenti aste andate deserte

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. sita in Roma, via Lucrezio Caro n. 63 scala B piano III, delegato alla vendita nella persona dell'Avv. Cristina Simoni, avanti a sé, **il giorno 15 aprile 2025 alle ore 11:00**, avrà luogo la vendita competitiva degli immobili del Fall. Sviluppo 43 s.r.l. n. 638/17(P.IVA e CF 03711590269) denominati come periziati dal tecnico nominato Arch. Nicoletta Ciambrelli e come di seguito descritti.

lotto 1. Soffitta

Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, scala E/F – categoria catastale C/2 -Foglio:386 - Particella: 430 - Sub: 49 - Consistenza unico locale di 14 mq – Rendita catastale euro 117,13, **libera**

Valore d'asta euro 2.359,30 (euro duemilatrecentocinquantanove/30)

Offerta minima euro 2.359,30 (euro duemilatrecentocinquantanove/30)

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 500,00 (euro cinquecento/00)

Provenienze ventennali: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio come da certificazione del Notaio Dott.ssa Francesca Maria Calegari del 24 luglio 2019

lotto 2. Lastrico solare

Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6 - scala A/B Lastrico solare - Foglio:386 - Particella: 430 - Sub: 583, comprensivo di camminamenti antistanti gli accessi dalle scale A e B al lastrico solae stesso, alle soffitte e a n.2 stenditoi coperti, con esclusione di n. 2 lavatoi e n. 2 ripostigli retrostanti ad essi. Il tutto per una superficie complessiva di mq 289.

Valore d'asta euro 96.993,28 (euro novantaseimilanovecentonovantatre/28)

Offerta minima euro 96.993,28 (euro novantaseimilanovecentonovantatre/28)In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 500,00 (euro cinquecento/00)

provenienze ventennali: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio come da certificazione del Notaio Dott.ssa Francesca Maria Calegari del 24 luglio 2019

Lotto 4. Soffitta

Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 20, scala G/H

– categoria catastale C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 46 - Consistenza unilocale di 16 mq – Rendita catastale euro 114,86 - Libera.

Valore d'asta euro 2.359,30 (euro duemilatrecentocinquantanove/30)

Offerta minima euro 2.359,30 (euro duemilatrecentocinquantanove/30)

In caso di gara tra gli offerenti eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro **500,00 (euro cinquecento/00)**

Provenienze ventennali: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio come da certificazione del Notaio Dott.ssa Francesca Maria Calegari del 24 luglio 2019

Su tutti gli immobili dei lotti in vendita gravano le seguenti formalità, come da certificazione del Notaio Dott.ssa Francesca Maria Calegari del 24 luglio 2019:

- Ipoteca legale a carico della Sviluppo 43 s.r.l. iscritta il 5 settembre 2012 al n. 89419 R.G. e al n. 12350 R.P. per euro 61.564.904,34 di cui euro 30.770.452,17 di sorte capitale a favore di Equitalia Sud s.p.a.
- Sentenza dichiarativa di fallimento n. 651 del 28 luglio 2017 emessa dal Tribunale di Roma e trascritta il 23 novembre 2017 al n.135416 R.G. e al n. 91613 R.P.

Orario apertura buste: **giorno della vendita alle ore 11:00.**

D E T E R M I N A

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita COMPETITIVA

D I S C I P L I N A D E L L A V E N D I T A

Gli immobili dei lotti verranno venduti separatamente, a mezzo vendita competitiva, alle seguenti modalità:

1) presso la **sala d'aste sita in Roma, vi a Lucrezio Caro n. 63 scala B piano III,** delegato alla

vendita nella persona dell'Avv. Cristina Simoni, sulla base dell'offerta più alta rispetto al prezzo base la pubblicità avverrà per inserzione sul periodico "Porta Portese" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, quella affissione nell'albo del Tribunale di Roma è sostituita da quella obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche, stabilendo un deposito cauzionale pari al 10% della somma offerta da depositare in busta chiusa **presso la segreteria della predetta sala d'aste dalle ore 8.30 alle ore 12.30 ad eccezione del sabato, fino al giorno precedente quello indicato per l'apertura delle buste** che avverrà sempre presso la predetta sala e per lo svolgimento della eventuale gara tra gli offerenti.

- 2) Le offerte segrete – da ritenersi irrevocabili – potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto del lotto; le eventuali offerte segrete formulate in ribasso saranno non saranno considerate valide; in presenza di una sola offerta segreta valida si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; nel caso di più offerte segrete valide: si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore dei prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori all'importo di euro 500,00
- 3) Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto a cura del Delegato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida, il Delegato aggiudicherà il singolo lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore;
- 4) le offerte – da intendersi irrevocabili – devono essere redatte, a pena di esclusione con le seguenti modalità:
 - devono essere inserite in busta che a pena di esclusione, dovrà essere **chiusa e controfirmata dall'offerente** su almeno uno dei lembi di chiusura. Resta inteso che il recapito della busta presso lo studio del Delegato resta ad esclusivo rischio del mittente; sulla busta sarà apposto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa da l'offerente con precisazione del **domicilio** e con
la seguente dicitura: ***"offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno...per l'immobile denominato "lotto..." – fallimento n. 638/17 della SVILUPPO 43 S.R.L."***
 - devono contenere a pena di esclusione:
 - A) **la domanda di partecipazione all'asta**, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente o dal rappresentante legale dell'offerente (persona giuridica). La domanda dovrà indicare, **per le persone fisiche**, il nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il

domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. **Per le società, enti e organismi di qualsiasi tipo**, la denominazione sociale o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice legale del rappresentante;

- B) la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione** secondo le modalità fissate al successivo punto n.5;
- C) l'offerta economica** che sarà, a pena di esclusione, contenuta in busta chiusa e controfirmata dall'offerente su almeno uno dei due lembi di chiusura della busta contenente la dicitura *“offerta segreta di acquisto per la partecipazione all'asta del giorno..... per l'immobile denominato “lotto...” – fallimento n. 638/17 della SVILUPPO 43 s.r.l.”* In ogni caso l'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal procuratore legale dell'offerente. L'offerta economica dovrà indicare, per **le persone fisiche**, il nome, cognome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale dell'offerente; **per le società, enti e organismi di qualsiasi tipo**, la denominazione sociale o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità e il codice fiscale del legale rappresentante. Dovrà inoltre indicare, in cifre e in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto del lotto scelto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà
ritenuto valido l'importo
più alto;
- D) la copia fotostatica di un documento valido di riconoscimento** dell'offerente persona fisica e del coniuge in comunione legale dei beni ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso dalla persona fisica
- E) la dichiarazione sostitutiva di notorietà** dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
- F) un valido certificato di iscrizione al registro delle imprese** (nel caso in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione) ovvero un valido certificato rilasciato dalle autorità competenti (per le altre persone giuridiche);
- G) l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- H) i dati identificativi** del bene per cui l'offerta è proposta;

I) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del valore di stima

J) Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà, comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);

5) non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- Offerte con riserva di nomina dell'offerente;
- Offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- Offerte condizionate;

6) la cauzione da costituirsi in favore del fallimento n. 638/17 della SVILUPPO 43

s.r.l. sarà di importo pari al 10% del prezzo base d'asta di acquisto. La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta economica, previo inserimento nella relativa busta, di uno o più assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del fallimento n. 638/17 della SVILUPPO 43 s.r.l. Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di asta senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazione a qualunque titolo pretese. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo;

7) ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura delle buste anche al fine di partecipare eventualmente, o ve ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di offerte palesi in aumento;

8) il Delegato redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro, del rispetto dei termini di consegna delle buste, dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste, della conformità delle buste alle prescrizioni del presente "regolamento della vendita", della presenza di offerte segrete di acquisto, delle operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte segrete di acquisto, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti, dell'aggiudicazione o meno del lotto. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta mediante comunicazione da inoltrarsi a cura del Delegato mediante raccomandata con avviso di ricevimento al domicilio eletto. Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti del trasferimento si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ad opera del G.D. Tutte le imposte, i tributi e/o i diritti inerenti la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di Trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario. 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 e,

comunque, non oltre 20 gg dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario provvederà ad esonerare espressamente il delegato dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tale cancellazione sarà a suo onere e carico.

9) le offerte segrete d'acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di 120 gg successivi alla data dell'asta;

10) il Delegato informerà degli esiti della procedura d'asta e della aggiudicazione il GD ed il CDC depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 L.F. anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita;

11) in caso di aggiudicazione, il Delegato, 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 di 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 prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione che verrà incamerata dalla Procedura, salvo il diritto al maggior danno. In tal caso la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta ovvero aggiudicare il Lotto opzionato al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria;

12) il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato presso lo studio del Delegato, in unica soluzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento n. 638/17 della SVILUPPO 43 s.r.l. entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena la perdita del deposito cauzionale. Le spese di vendita e di cancellazione di tutte le formalità nonché le imposte e le tasse saranno a totale carico dell'aggiudicatario; pertanto:

- ✓ **le competenze del professionista delegato** (calcolate in base al DM 55/2014 o al DM 227/2015), **rientrando tra le spese di vendita, verranno poste interamente a carico dell'aggiudicatario del singolo lotto in vendita**, con distinta ed apposita fatturazione in capo al soggetto acquirente.
- ✓ **le competenze del perito estimatore nominato già definite in sede di autorizzazione alla relativa nomina, rientrano tra le spese di vendita e pertanto saranno poste a carico dell'aggiudicatario del singolo lotto in vendita, come determinato in base al provvedimento di nomina autorizzato dal G.D.**
- ✓ **il costo della sala d'aste**, rientrante tra le spese di vendita, sarà posto interamente a carico dell'acquirente (ripartito poi in base al numero delle aste realizzate tra l'altro sui lotti in vendita), con rimborso da parte del soggetto acquirente alla procedura

fallimentare di quanto sarà sostenuto per la vendita di ciascun lotto, secondo un criterio di equità e proporzionalità.

13) grava su ciascuno soggetto che presenti offerte, l'onore di prendere preventiva visione del bene costituente il singolo Lotto, di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita. Gli immobili potranno esser visionati previa richiesta da inviare via e-mail cristinasimoni@ordineavvocatiroma.org.

La visita sarà confermata dal Delegato che potrà farsi sostituire da persona di fiducia.

La documentazione inerente la procedura può esser consultata anche presso lo studio del Curatore su appuntamento da concordare con richiesta da inviare via e-mail cristinasimoni@ordineavvocatiroma.org oppure info@avvocata.net possono essere estratte copie dei documenti inerenti alla vendita a cura della parte interessata. La documentazione può essere consultata anche on line sul sito ove l'asta verrà pubblicata.

RENDE NOTO CHE

- a) I lotti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto esistente con relative accessioni, pertinenze, diritti e obbligazioni, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti.
- b) Gli immobili, allo stato sono sprovvisti di certificazione energetica;
- c) La cancellazione delle formalità sopra specificate resta a carico dell'aggiudicatario, che può espressamente esonerare il Delegato dalla cancellazione delle medesime;
- d) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- f) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

che, in base a quanto 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.

Roma, 28/01/2025

il professionista delegato
Avv. Cristina Simoni