

**NOTAIO Dott. ANDREA MOSCA**

Via E. Quirino. Visconti n. 99 - 00193 ROMA

Tel. 06.9638402 - Fax 06 96149047

Email: andrea.mosca@notariato.it

PEC: andrea.mosca@postacertificata.notariato.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

*Sez. Fallimentare – Fallimento n. 73/2003*

*G.D. Dott.ssa Coluccio– Curatore Dott.ssa Monica Tripi*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Andrea Mosca, Notaio in Roma, con studio in Via Ennio Quirino Visconti n. 99, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma, sezione Fallimentare.

**AVVISA CHE**

presso il suo studio in Roma Via Ennio Quirino Visconti n. 99 -00193 Roma- (tel. 06.6892713 fax. 06.6869527, andrea.mosca@notariato.it) dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**A)**

**DEI SEGUENTI BENI:**

**LOTTO 1**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di appartamento sito in Roma (Rm) Via Luigi Lilio n. 66.

Descrizione: Locale ad uso appartamento avente accesso dal civico 66 di Via Luigi Lilio, posto al piano secondo seminterrato S2 della scala H int. 5 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 508 di consistenza mq. 67 categ. A2. Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, terrazzo e locale centrale termica (con accesso da spazio condominiale). L'appartamento confina a nord con spazio condominiale di disimpegno cantine 90-91-92; a sud con distacco su rampa condominiale; ad est con appartamento sub 510; ad ovest con spazio condominiale.

Informazioni catastali: Unità immobiliare identificata al NCEU di Roma al Foglio 878 - particella 866 - sub 508 (già sub 94) - z.c. 5 - categoria A2 - classe 4 - consistenza vani 4,5 – sup. catast. totale mq. 67 rendita € 1.138,79 piano S2.

L'unità è concessa in comodato ad uso gratuito con contratto scaduto non opponibile alla procedura concorsuale. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore, ma è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.

Prezzo base € 224.00,00 (euro duecentoventiquattromila virgola zero zero).

**LOTTO 2**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di appartamento sito in Roma (Rm) Via Luigi Lilio n. 68.

Descrizione: Locale ad uso appartamento avente accesso dal civico 68 di Via Luigi Lilio, posto al piano secondo seminterrato S2 della scala I int. 9 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866

sub 510 di consistenza mq. 65 categ. A2. Composto da soggiorno-angolo cottura, n. 2 camere, bagno, terrazzo e locale centrale termica (con accesso da spazio condominiale). L'appartamento confina a nord con spazio condominiale di disimpegno cantine 113-114-115; a sud con distacco su rampa condominiale; ad est con locale condominiale n. 11; ad ovest con sub 508.

Informazioni catastali: Unità immobiliare identificata al NCEU di Roma al Foglio 878 - particella 866 - sub 510 (già sub 116) - z.c. 5 - categoria A2 - classe 4 - consistenza vani 4,5 – sup. catast. totale mq. 65 rendita € 1.138,79 piano S2.

L'unità è concessa in uso abitazione agevolata con contratto in scadenza al 20.02.2025. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore, ma è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila virgola zero zero)

### **LOTTO 3**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di appartamento sito in Roma (Rm) Via Vigna Murata 35.

Descrizione: Locale ad uso appartamento avente accesso dal civico 35 di Via Vigna Murata, posto al piano terra della scala E int. 7 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 509 di consistenza mq. 53 categ. A2. Composto da soggiorno, cucina, bagno. L'appartamento confina a nord con terrapieno; a sud con porticato condominiale; ad est con appartamento/locale 35; ad ovest con corpo scala e spazio condominiali.

Informazioni catastali: Unità immobiliare identificata al NCEU di Roma al Foglio 878 - particella 866 - sub 509 (già sub 19) - z.c. 5 - categoria A2 - classe 5 - consistenza vani 2,5 – sup. catast. totale mq. 53 rendita € 735,95 piano T.

L'unità è concessa in locazione con contratto scaduto non opponibile alla procedura concorsuale. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore, ma è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 177.000,00 (euro centosettantasettemila virgola zero zero).

### **LOTTO 4**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di cantina sita in Roma (Rm) Via Luigi Lilio 70.

Descrizione: Cantina scala I interno 1 piano S3 - Foglio 878 part. 866 sub 121 -Zona censuaria 5 categ. C/2 Classe 6 – consistenza 6 mq. rendita € 36,88. Confini a Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est cantina 122- ovest spazio condominiale di manovra. Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata. Con ogni probabilità trattasi della cantina menzionata nell'atto di locazione agevolata sottoscritto con il sub 510 ma non identificata nell'interno e nel sub. Contratto valido fino al 20.02.2025 per € 10.800,00 annui.

L'immobile è attualmente occupato ma ai conduttori è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero).

### **LOTTO 5**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di cantina sita in Roma (Rm) Via Luigi Lilio 70.

Descrizione: Cantina scala I interno 2 piano S3 - Foglio 878 part. 866 sub 122 - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – consistenza 6 mq. rendita € 36,88. Confini Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est cantina 123 - ovest cantina 121. Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata. In locazione annuale con canone annuale di € 360,00 con rinnovo tacito salvo disdetta.

L'immobile è attualmente occupato ma ai conduttori è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero).

## **LOTTO 6**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di cantina sita in Roma (Rm) Via Luigi Lilio 70.

Descrizione: Cantina scala I interno 3 piano S3 - Foglio 878 part. 866 sub 123 - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – consistenza 6 mq. rendita € 36,88. Confini Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est cantina 124 - ovest cantina 123. Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata. In comodato d'uso gratuito scaduto con contratto scaduto non opponibile alla procedura. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore. L'immobile è attualmente occupato ma ai conduttori è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero).

## **LOTTO 7**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di cantina sita in Roma (Rm) Via Luigi Lilio 70.

Descrizione: Cantina scala I interno 4 piano S3 - Foglio 878 part. 866 sub 124 - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – consistenza 6 mq. rendita € 36,88. Confini Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est terrapieno – ovest cantina 123. Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata. In comodato d'uso gratuito scaduto con contratto scaduto non opponibile alla procedura. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore. L'immobile è attualmente occupato ma ai conduttori è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero).

## **LOTTO 8**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di box auto sito in Roma (Rm) Via Luigi Lilio 70.

Descrizione: Box auto scala H interno 3 piano S3 - Foglio 878 part. 866 sub 97 - Zona censuaria 5 categ. C/6 - classe 7 – consistenza 25 mq. - rendita € 179,47. Confini a Nord terrapieno – sud spazio manovra condominiale – est locale 98 - ovest corpo scale condominiale. Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata. In locazione annuale con canone di € 2.000,00 con rinnovo tacito salvo disdetta. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore. L'immobile è attualmente occupato ma ai conduttori è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato.

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate.  
Prezzo base € 47.600,00 (euro quarantasettemilaseicento virgola zero zero).

## **LOTTO 9**

Oggetto della vendita: quota di 1/1 del diritto di proprietà di cantina sita in Roma (Rm) Via Vigna Murata 35.

Descrizione: Cantina scala E interno 8 piano S1 - Foglio 878 part. 866 sub 34 - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – consistenza 5 mq. rendita € 30,73. Confini Nord corpo scale condominiale – sud spazio manovra condominiale – est corpo scale condominiale – locale sub 28. Accesso attraverso la rampa condominiale sud. Contratto di locazione annuo di € 6.600,00 scaduto non opponibile alla procedura. Attualmente risulta ancora occupato dal conduttore. L'immobile è attualmente occupato ma ai conduttori è stato comunicato provvedimento di liberazione a firma del Giudice Delegato

Il tutto meglio descritto nel disciplinare di vendita, nell'elaborato peritale e nelle fotografie allegate. Prezzo base € 4.100,00 (euro quattromilacento virgola zero zero).

## **B)**

### **SECONDO I SEGUENTI PREZZI BASE D'ASTA:**

**LOTTO 1:** appartamento prezzo € 224.000,00 (€ duecentoventiquattromila/00)

**LOTTO 2:** appartamento prezzo € 217.000,00 (€ duecentodiciasettemila/00).

**LOTTO 3:** appartamento prezzo € 177.000,00 (€ centosettantasettemila/00)

**LOTTO 4:** cantina prezzo € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**LOTTO 5:** cantina prezzo € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**LOTTO 6:** cantina prezzo € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**LOTTO 7:** cantina prezzo € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**LOTTO 8:** box auto prezzo € 47.600,00 (€ quarantasettemilaseicento00/00)

**LOTTO 9:** cantina prezzo € 4.100,00 (€ quattromilacento/00).

## **C)**

### **E SECONDO IL SEGUENTE CALENDARIO:**

**1° esperimento** di vendita il 31 marzo 2025 ore 12:00 - **Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 12:00. Termine presentazione offerte il 28.03.2025.

#### **Prezzo base d'asta**

**Lotto 1:** € 224.000,00 (€ duecentoventiquattromila/00)

**Lotto 2:** € 217.000,00 (€ duecentodiciasettemila/00).

**Lotto 3:** € 177.000,00 (€ centosettantasettemila/00)

**Lotto 4:** € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**Lotto 5:** € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**Lotto 6:** € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**Lotto 7:** € 5.000,00 (€ cinquemila/00)

**Lotto 8:** € 47.600,00 (€ quarantasettemilaseicento/00)

**Lotto 9:** € 4.100,00 (€ quattromilacento/00).

**2° esperimento** di vendita il 12 maggio 2025 ore 12:00 - **Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 12:00. Termine presentazione offerte il 09.05.2025.

**Prezzo base d'asta**

**Lotto 1:** € 168.000,00

**Lotto 2:** € 162.750,00

**Lotto 3:** € 132.750,00

**Lotto 4:** € 3.750,00

**Lotto 5:** € 3.750,00

**Lotto 6:** € 3.750,00

**Lotto 7:** € 3.750,00

**Lotto 8:** € 35.700,00

**Lotto 9:** € 3.075,00

**3° esperimento** di vendita il 07 luglio 2025 ore 12:00 - **Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 12:00. Termine presentazione offerte il 04.07.2025.

**Prezzo base d'asta**

**Lotto 1:** € 126.000,00

**Lotto 2:** € 122.062,50

**Lotto 3:** € 99.562,50

**Lotto 4:** € 2.812,50

**Lotto 5:** € 2.812,50

**Lotto 6:** € 2.812,50

**Lotto 7:** € 2.812,50

**Lotto 8:** € 26.775,00

**Lotto 9:** € 2.306,25

**4° esperimento** di vendita il 15 settembre 2025 ore 12:00 - **Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 12:00. Termine presentazione offerte il 12.09.2025.

**Prezzo base d'asta**

**Lotto 1:** € 94.500,00

**Lotto 2:** € 91.546,88

**Lotto 3:** € 74.671,88

**Lotto 4:** € 2.109,37

**Lotto 5:** € 2.109,37

**Lotto 6:** € 2.109,37

**Lotto 7:** € 2.109,37

**Lotto 8:** € 20.081,25

**Lotto 9:** € 1.729,68

**IN CASO DI GARA, EX ART. 573 CPC,:**

per ogni lotto e per ogni esperimento di vendita, eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)**.

**Pubblicità dell'avviso di vendita**

### **Si precisa che**

Un avviso di vendita o un suo estratto, sarà pubblicato, a cura del Notaio per una volta sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia alle vendite giudiziarie [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno trenta giorni prima della data fissata per lo svolgimento del primo tentativo di vendita; in tale primo ed unico avviso di vendita verrà data informazione anche delle date degli eventuali successivi esperimenti di vendita da espletarsi in un termine non inferiore a trenta giorni dal precedente. Il disciplinare di vendita dovrà essere pubblicato sul portale di vendita come previsto dall'art. 107 comma 1 L.F ai sensi dell'art. 490 comma primo c.p.c..

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita, come indicate nel disciplinare di vendita dell'11 novembre 2024 approvato dal Giudice Delegato.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### **1) Modalità di presentazione e Contenuto dell'Offerta Vincolante**

I soggetti interessati dovranno formulare l'Offerta Vincolante secondo le previsioni del presente Disciplinare.

L'Offerta Vincolante dovrà pervenire in busta chiusa, mediante raccomandata A/R, corriere o consegna a mani, presso lo studio del Notaio Delegato, Notaio Dott. Andrea MOSCA con studio in Roma Via Ennio Quirino Visconti n 99 telefono 06 6892713 e 06 6869527 mail [andrea.mosca@notariato.it](mailto:andrea.mosca@notariato.it) entro le ore 17:00 (dicasette) del giorno indicato nell'Avviso di Vendita.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il termine orario finale di presentazione delle offerte è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal Notaio Delegato, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Sulla busta contenete l'Offerta Vincolante, dovrà essere apposta l'indicazione del mittente con relativo domicilio e la dicitura "Offerta Vincolante di acquisto – Fallimento n° 73/03 Gruppo Tre Fontane SRL".

L'Offerta Vincolante dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente in ogni sua pagina, ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

### **2) L'Offerta Vincolante dovrà riportare in ogni caso, a pena inammissibilità:**

- Le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, l'indirizzo pec o e-mail dell'offerente:

- 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 con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata:
- La dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 60 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'Offerta Vincolante della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente Disciplinare;
- 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 il Fallimento.
- L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel "Disciplinare di vendita" e di aver preso visione della perizia.

### **3) Condizioni dell'Offerta Vincolante**

L'offerta vincolante si intende formulata alle seguenti condizioni.

3.1 Il trasferimento dell'immobile o degli immobili avverrà, all'esito del pagamento del saldo prezzo, con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato del fallimento.

3.2 Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

3.3 Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, relativi, successivi o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

3.4 Il fallimento in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi degli artt 107 e 108 L.F., senza che gli offerenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

3.5 L'offerente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, e nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

3.6 L'offerente partecipa per sé e il bene non potrà essere intestato a persona diversa dall'aggiudicazione. E' possibile partecipare a mezzo di avvocato munito di procura speciale anche per persona da nominare. In tale ultimo caso (offerta per persona da nominare) il procuratore legale, che abbia partecipato in qualità di offerente per persona da nominare, e sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dalla aggiudicazione dovrà comunicare il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta e depositare presso lo studio del Notaio Delegato la procura. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore legale.

3.7 Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione della procedura di vendita.

3.8 Gli immobili (comprensivi di tutti i beni che li compongono) vengono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna (eventuali differenze e/o vizi non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con relativi diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. L'immobile viene venduto a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti e convenzioni in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

3.9 La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dell'immobile, nonché della necessità di ripristinare lo stato dei luoghi come da elaborato al permesso a costruire richiamato nella perizia.

3.10 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 degli immobili:

3.11 Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **4) Cauzione**

All'offerta dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n° 73/03 GRUPPO TRE FONTANE SRL" di importo complessivamente pari al 10% del prezzo offerto. In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione del prezzo, ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente, ferma l'applicazione, in ogni caso, nei confronti dell'originale aggiudicatario disposto di cui all'art. 587 c.p.c.

In tale ultima ipotesi anche il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la cauzione nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione.

#### **5) Apertura delle buste**

L'apertura delle buste avverrà il giorno successivo (eccetto il sabato e la domenica) alla data di scadenza della presentazione delle offerte presso lo studio del Notaio Delegato nell'ora indicata nell'Avviso di Vendita pubblicato.

Le offerte potranno essere di importo pari o superiore al prezzo d'asta; quelle di importo inferiore non saranno considerate valide.

Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, con rilancio minimo di € 500,00;



Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto dal Notaio Delegato.

Ove il maggior offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Delegato aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'offerta.

Il Notaio Delegato redigerà apposito verbale nel quale sarà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", delle offerte segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, dei beni.

Il verbale d'asta non produce effetti traslativi che si produrranno solo con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

All'esito della procedura il Notaio provvederà:

- A depositare copia autentica del verbale della procedura nel fascicolo del fallimento;
- Ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile, le comunicazioni necessarie, nonché, ogni formalità di cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente al decreto di trasferimento.

#### **6) Saldo prezzo ed emissione del decreto di trasferimento**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n° 73/03 GRUPPO TRE FONTANE" entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri notarili e fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

All'esito del pagamento del prezzo il Giudice Delegato emetterà il decreto di trasferimento; il mancato perfezionamento del trasferimento per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, il giudice delegato ne dichiarerà la decadenza, disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c.

La procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presenta la seconda offerta di importo più elevato.

In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza

#### **7) La cancellazione delle formalità**

Il decreto di trasferimento conterrà anche l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 108 L.F. Tutte le spese fiscali, notarili e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

#### **8) Ulteriori oneri a carico degli offerenti e documentazione disponibile**

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni in vendita e di tutta la relativa documentazione messa a disposizione degli interessati.

Sono a disposizione degli interessati, sul sito [astegiudiziarie](http://astegiudiziarie.it), o previa richiesta scritta all'indirizzo [gruppotrefontanesrl.fallimento73@pec.it](mailto:gruppotrefontanesrl.fallimento73@pec.it), i seguenti documenti:

- a) Avviso di vendita e relativo disciplinare.
- b) Relazione di revisione stima degli immobili redatta dall'Arch Massimo Alessandrini ;

#### **9) Esito infruttuoso del primo esperimento di vendita**

In caso di esito infruttuoso dell'esperimento di vendita (primo esperimento), la procedura competitiva sarà ripetuta alle medesime condizioni per tre volte con prezzo base ribassato del 25% (secondo esperimento), di un ulteriore 25% del prezzo già ribassato del secondo esperimento (terzo esperimento) e di un ulteriore 25% del prezzo già ribassato del terzo esperimento (quarto esperimento).

#### **10) Disposizioni generali**

Il fallimento in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 IV comma L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, determinando il G.D. in tale ipotesi le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgvo 30.06.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura

fallimentare.

### **11) Legge applicabile. Foro competente**

L'intera procedura ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

### **INOLTRE SI 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 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, 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 solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

e) che, l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su Portale delle Vendite Pubbliche;

f) che, la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Roma, (10 febbraio 2025)

Il Professionista Delegato  
Notaio Andrea Mosca