

Tribunale Civile di Roma
sezione fallimentare
Fallimento 429/2012
"Edilizia del mare e del sole S.r.l." in liquidazione
G.D. Dott. Vittorio Carlomagno
Curatore Prof. Avv. Alessio Di Amato

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E DISCIPLINARE

Il Prof. Avv. Di Amato Alessio, Con studio in Roma alla Nizza n. 59, Curatore del Fallimento n. **429/2012 "Edilizia del mare e del sole S.r.l." in liquidazione,**

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2025 alle ore 16.00**, si terrà presso lo studio del Notaio Delegato, dott. Natale Votta, in Roma, Largo Leopoldo Fregoli n. 8, la vendita all'asta di n. 2 (due) Lotti fecenti parte del comprensorio convenzionato con il Comune di Roma con diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni a partire dal 29 ottobre 1988 (data della Convezione Urbanistica stipulata dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 25029/12139), edificato sul lotto "G" sito nel Comune di Roma, zona Torresina, alle seguenti condizioni:

-- **Lotto n. 1** - proprietà superficiaria per la durata di 99 (novantanove) anni del locale commerciale avente accesso da Via Indro Montanelli numeri civ. 174/176, posto al piano terra, distinto con il numero interno 6 (sei), con annesso posto auto scoperto numero 62 (sessantadue).

Prezzo base d'asta **Euro 31.981,57 (trentunomilanovecentottantuno/57)**, di cui Euro 30.146,56 (trentamilacentoquarantasei/56) per il locale commerciale ed Euro 1.835,01 (milleottocentotrentacinque/01) per l'annesso posto auto; **rilanci minimi Euro 5.000,00 (cinquemila/00);**

-- **Lotto n. 2** - proprietà superficiaria per la durata di 99 (novantanove) anni del locale commerciale avente accesso da Via Indro Montanelli numeri civ. 166/168, posto al piano terra, distinto con il numero interno 8 (otto), con annesso posto auto scoperto numero 64 (sessantaquattro).

Prezzo base d'asta **Euro 34.340,86 (trentaquattromilatrecentoquaranta/86)**, di cui Euro 32.505,86 (trentaduemilacinquecentocinque/86) per il locale commerciale ed Euro 1.835,01 (milleottocentotrentacinque/01) per l'annesso posto auto; **rilanci minimi Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

I Lotti vengono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si

trovano, con esonero del Fallimento e di tutti i suoi Organi da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti; pertanto eventuali vizi e difetti non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei Lotti; né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo. Sarà, pertanto, onere degli offerenti interessati a partecipare all'asta di verificare con congruo anticipo l'effettivo valore degli Immobili e la loro situazione urbanistico-edilizia e catastale, con conseguente esonero di tutti gli Organi della Procedura, inclusi Curatore, CTU e Notaio delegato, da ogni eventuale responsabilità derivante dalla situazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili e dal valore di stima degli stessi, anche in caso di successiva alienazione da parte dell'aggiudicatario a terzi.

Il presente Avviso di vendita e Disciplinare verrà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 30 (trenta) giorni prima del termine per il deposito delle offerte; verrà altresì pubblicata sul portale www.astegiudiziarie.it la perizia di stima redatta in data 26 aprile 2017 dal professionista incaricato Arch. Stefania Gambino depositata in atti della Procedura.

1. PRESENTAZIONE OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

1.1 Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita dei Lotti sopra indicati dovranno far pervenire un'offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa indirizzata come segue: "*Offerta di partecipazione a gara per la vendita degli immobili del Fallimento n. 429/2012 Edilizia del Mare e del Sole s.r.l. in liquidazione del giorno....lotto n....*", mediante raccomandata a/r o corriere, ovvero mediante consegna diretta a mano presso lo studio del Notaio Natale Votta, in Roma, Largo Leopoldo Fregoli n. 8 (tel. 06.80.88.009 - 06.80.88.025, p.e.c. natale.votta@postacertificata.notariato.it), professionista delegato alla vendita, entro le **ore 12,00 del giorno 12 maggio 2025**.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Notaio delegato.

E' pertanto onere dell'offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel presente Avviso di vendita. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide.

Ogni offerta dovrà essere relativa ad un unico Lotto; in caso di interesse verso più Lotti dovranno essere presentate distinte offerte.

1.2 L'offerta dovrà contenere:

- offerta irrevocabile di acquisto per i Lotti di interesse con indicazione del prezzo offerto; tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta di cui sopra, pena la nullità dell'offerta stessa;
- espressa indicazione di aver preso visione della Relazione Tecnica di stima e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, con particolare riferimento alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili;
- espressa indicazione di aver preso visione del Presente Avviso di vendita e Disciplinare, e di accettare integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate, senza riserva alcuna;
- assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, emesso all'ordine del Fallimento n. 429/2012 Edilizia del Mare e del Sole s.r.l. in liquidazione.

1.3 Se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria, copia del presente Avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione" in segno di integrale accettazione delle condizioni e dei termini ivi previsti;
- se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti dovranno essere forniti anche per il coniuge o per il soggetto unito civilmente;
- l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata autenticata da notaio, da accludere in originale al plico.

1.4 Se l'offerente è persona giuridica:

- la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e numero di iscrizione nel relativo Registro Imprese, partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, la fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (soggetto che parteciperà alla gara), la documentazione da cui risultino i relativi poteri e la sua legittimazione ad agire; e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, egli dovrà essere munito di idonea procura risultante da atto notarile, da accludere in originale al plico;
- copia del presente Avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante o da persona munita di procura risultante da

scrittura privata autenticata da notaio, da accludere in originale al plico, con espressa indicazione scritta "per accettazione" in segno di integrale accettazione delle condizioni e termini ivi previsti;

- qualora la società non fosse italiana, eventuale traduzione giurata della visura camerale di vigenza, con indicazioni delle generalità e dei poteri del legale rappresentante, e dell'eventuale procura autenticata conferita dal legale rappresentante a soggetto terzo, il tutto debitamente legalizzato ed apostillato.

1.5 L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare; in tal caso, entro 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società che ha nominato, la quale a sua volta dovrà presentare al Curatore dichiarazione di formale accettazione della nomina. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre, o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione nelle forme e nei termini suindicati, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale unico aggiudicatario.

2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Nell'ipotesi in cui pervenissero offerte nei termini sopra prospettati, il Notaio delegato, Dott. Natale Votta, procederà all'apertura delle buste, alla presenza del Curatore e dei partecipanti, alle **ore 16,00 del giorno 13 maggio 2025**.

Il Notaio delegato, una volta aperta le buste pervenute entro i termini previsti nel presente Avviso, verificherà l'identità degli offerenti e la validità delle offerte.

Nel caso in cui pervenisse un'unica offerta per il lotto interessato, il Notaio delegato, con il consenso del Curatore, aggiudicherà il lotto all'unico offerente.

Nel caso in cui, con riferimento ai beni offerti in vendita, pervenissero due o più offerte valide *per lo stesso lotto*, verrà immediatamente indetta una gara tra tutti gli offerenti, davanti al Curatore e al Notaio stesso; la gara partirà dall'offerta più alta, consentendo rilanci minimi sopra indicati per ciascun lotto, al tempo di sessanta secondi tra un rilancio ed un altro.

I beni verranno aggiudicati al soggetto che avrà effettuato il rilancio più alto.

Se gli offerenti non fossero presenti all'apertura delle buste, e quindi il Notaio delegato non potesse procedere alla gara tra gli stessi, il lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà fatto

pervenire per primo la busta presso lo studio del Notaio delegato.

Degli esiti della procedura di vendita il Curatore informerà tempestivamente il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, se costituito, in adempimento al disposto del quinto comma dell'art. 107 L.F., in modo da permettere il decorso del termine di dieci giorni previsto dall'art. 108 L.F., entro il quale potrà essere chiesta al Giudice Delegato la sospensione della vendita in presenza di gravi motivi o perché il prezzo è inferiore a quello giusto, valutate le condizioni di mercato. Di conseguenza, l'efficacia della vendita è condizionata allo spirare di detto termine. Indipendentemente dall'ipotesi di sospensione prevista dall'art. 108 L.F., viene espressamente riconosciuta al Curatore la facoltà prevista dal terzo comma dell'art. 107 L.F., con la conseguenza che egli potrà non procedere alla formalizzazione della vendita e alla consegna dei beni venduti nell'ipotesi in cui pervenisse un'offerta superiore del 10% al prezzo offerto. Tale facoltà potrà essere esercitata sino al momento del trasferimento della proprietà.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

3 MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO

3.1 Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato allo spirare del termine previsto dall'art. 108 L.F., ovvero entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario intestato al "Fallimento n. 429/2012 Edilizia del Mare e del Sole s.r.l." in liquidazione.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto da parte dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

4.1 STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA

La stipula dell'atto di trasferimento avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo presso il Notaio delegato, dott. Natale Votta, nel rispetto della normativa vigente, salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile di

acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 ° comma L.F., il Giudice Delegato può fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi; ovvero, entro 10 giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

4.2 INFORMAZIONI E DICHIARAZIONI

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella C.T.U. redatta dall'Arch. Stefania Gambino, depositata in atti della Procedura in data 26 aprile 2017, sopra citata. La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, e con il pieno gradimento dell'aggiudicatario. 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).

4.3 REGOLARITA' URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti di legge, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, trattandosi di atto di trasferimento di natura coattiva effettuata in esito ad una procedura concorsuale.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a totale cura e spese dell'aggiudicatario, con conseguente pieno esonero di tutti gli Organi della Procedura, inclusi Curatore, CTU e Notaio delegato, da ogni eventuale responsabilità derivante dalla situazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili, anche in caso di successiva alienazione da parte dell'aggiudicatario a terzi.

Non essendo gli Organi della Procedura, inclusi Curatore, CTU e Notaio delegato in alcun modo responsabili delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali, si esortano gli offerenti a prendere visione, con debito anticipo e con la massima attenzione, della CTU in merito alle suddette eventuali difformità ed a valutarne per tempo la sanabilità e dei relativi costi in base alla normativa vigente ed alla regolamentazione comunale in materia, anche con l'ausilio di tecnici di propria fiducia.

4.4 SPESE NOTARILI, ACCESSORIE E TRIBUTI

Tutte le spese e gli oneri di qualsivoglia natura, anche fiscali,

inerenti e conseguenti alla vendita saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese e gli onorari notarili (nonchè il contributo alla Cassa Nazionale del Notariato e l'I.V.A), comprese le imposte e tasse relative all'atto di trasferimento della proprietà ed al verbale di aggiudicazione, da versare prima della sottoscrizione di detto atto.

Inoltre, a cura e spese dell'aggiudicatario saranno anche i costi di qualsivoglia natura dovuti per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli presso l'Ufficio del Territorio competente, che saranno ordinate di cancellazione in forza di provvedimento emesso dal Giudice delegato successivamente al versamento del saldo prezzo ed all'atto di trasferimento.

4.5 IMPOSTE, SPESE CONDOMINIALI ED ALTRI ONERI, DOCUMENTI DA CONSEGNARE

La vendita è soggetta da imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge e la normativa fiscale in materia; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000 ed eventuali documentazioni giustificative ai fini fiscali; ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c. oppure detta dichiarazione dovrà essere effettuata da detto coniuge mediante il suo intervento nell'atto di trasferimento.

L'aggiudicatario sarà tenuto ai sensi dell'art. 63 c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre a quelle relative all'anno precedente.

* * *

Il Curatore del Fallimento

Prof. Avv. Alessio Di Amato

Allegati:

- Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio;