

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**XIV SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI**

*Fallimento n. 187/2013*

Giudice delegato Dott. Alessandro Nastri - Curatore Avv. Rosanna Miccichè

**AVVISO DI VENDITA FALLIMENTARE**  
**CONTENENTE DISCIPLINARE**

*(vendita di unità immobiliari)*

Il **Fallimento n. 187/2013**, dichiarato dal Tribunale di Roma – Sezione fallimentare con Sentenza n. 188 resa il 07.03.2013, giusto provvedimento in data 26.09.2022 del Giudice delegato di autorizzazione agli atti conformi al programma di liquidazione già approvato dal Giudice delegato ai sensi del combinato disposto degli artt. 41, comma 4 e 104 *ter*, comma 5, legge fallimentare

**VENDE**

intera quota di proprietà delle **seguenti unità immobiliari** site in Senigallia (AN):

- Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 2, Cat. A/2 Abitazione di tipo civile, consistenza 11 vani, sita in Via Querciabella n. 188/A.
- Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 3, Cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 38 mq., sita in Via Querciabella n. 188/A.
- Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 1, Cat. E Corte comune, sita in Via Querciabella n. 188/A.
- Catasto Terreni, Foglio 106, Particella 111, Cat. T Terreno, consistenza 2 are e 32 centiare, sito in Via Querciabella.
- Catasto Terreni, Foglio 106, Particella 113, Cat. T Terreno, consistenza 10 are e 58 centiare, sito in Via Querciabella.

Il tutto con la **servitù** di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 28.12.1979 al n. 11248 Reg. Part.\_

## MODALITA' E CONDIZIONI:

- 1) Preliminarmente, i suddetti beni da porre in vendita vengono **distinti in unico lotto** come indicato nella tabella che segue:

Nr. Lotto	Descrizione sommaria	Valore di stima C.T.U.	PREZZO BASE RIBASSATO e pari al 26,252% del valore di stima di C.T.U. (oltre accessori)	CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto (non inferiore al prezzo base)	Misura minima di rilancio
Lotto unico	<p><b>Fabbricato allo stato rustico - grezzo di n. 3 piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato con corte annessa di mq. 1.952 circa e terreno agricolo di mq. 232 + mq. 1.058 circa in Comune di Senigallia (AN) a Via Querciabella n. 188/A e precisamente:</b></p> <p><b>a)</b> intera quota di proprietà di abitazione (piano S1, terra e piano 1): Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 2, Natura A2- abitazione di tipo civile, Consistenza 11 vani, R. C. € 880,56;</p> <p><b>b)</b> intera quota di proprietà di autorimessa (piano S1): Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 3, Natura C6- autorimesse, Consistenza 38 mq., R. C. € 52,99;</p> <p><b>c)</b> intera quota di proprietà del terreno su cui è ubicato l'immobile ("corte"): Catasto Terreni, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 1, Natura E - Ente comune, Bene Comune non censibile (BCNC), comune ai subalterni n. 2 e n. 3;</p> <p><b>d)</b> intera quota di proprietà del terreno (confinante con il BCNC, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 1): Catasto Terreni, Foglio 106, Particella 111, Natura T - Terreno, Qualità: seminativo arborato, Consistenza: 2 are, 32 centiare (pari a 232 mq.), Reddito Dominicale € 0,54 e Reddito Agrario € 0,72;</p> <p><b>e)</b> intera quota di proprietà del terreno (confinante con il BCNC, Foglio 106, Particella 107, Subalterno 1): Catasto Terreni, Foglio 106, Particella 113, Natura T - Terreno, Qualità: seminativo arborato, Consistenza: 10 are, 58 centiare (pari a 1.058 mq.), Reddito Dominicale € 2,46 e Reddito Agrario € 3,28.</p> <p>L'immobile è gravato da servitù di elettrodotto in favore dell'ENEL trascritta il 28 dicembre 1979 al n. 11248 Reg. Part., come riportato nell'atto di compravendita dell'immobile del 15/04/2010. L'immobile è gravato da vincolo per inedificabilità per atto Notaio Poeti in Senigallia in data 5/2/1976: vincolo di inedificabilità con esclusione dell'area di sedime della costruzione poi realizzata a seguito di pratica edilizia n. 418/75.</p>	419.000,00	<b>110.000,00</b>	11.000,00	10.000,00

- 2) Il Curatore rende noto che i suddetti beni immobili vengono venduti nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) alla data della vendita, a corpo e non a misura (non potendo eventuali differenze di misura legittimare alcuna richiesta di risarcimento o di indennità o di riduzione del prezzo), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come visti e piaciuti e come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato in Cancelleria il 23.12.2016 dal C.T.U. nominato Arch. Roberto Vitellozzi, da intendersi qui integralmente riportato e trascritto unitamente agli allegati dello stesso. Documenti che potranno essere in parte consultati e/o estratti dal P.V.P. – Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dal sito internet del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, in parte, richiesti via e-mail al Curatore fallimentare ([cmlegal@tin.it](mailto:cmlegal@tin.it)) previo invio delle generalità complete del richiedente ed allegazione di copia del documento di identità in corso di validità.

Più in particolare il Curatore fallimentare evidenzia e rende noto che nella suddetta relazione di C.T.U. in data 23.12.2016 sono state oscurate con *omissis* alcune parti al fine del contemperamento delle esigenze di divulgazione e di privacy. Per la stessa ragione sono stati espunti alcuni allegati della C.T.U. e precisamente quelli indicati nella stessa relazione con i seguenti numeri: 8, 8.1, 10.1, 10.1 e 10.2. Ove sussistessero motivate e comprovate ragioni, gli interessati potranno farne richiesta via e-mail al Curatore fallimentare ([cmlegal@tin.it](mailto:cmlegal@tin.it)) previo invio delle generalità complete del richiedente ed allegazione di copia del documento di identità in corso di validità. La relativa richiesta verrà esaminata.

E' esclusa ogni garanzia: per vizi e/o mancanza di qualità o difformità dei beni venduti; per oneri di qualunque tipo, anche se non considerati ovvero occulti ovvero non evidenziati nella relazione di C.T.U.; per evizione; per la eventuale mancanza o inadeguatezza di certificazioni delle unità immobiliari e dei relativi impianti che, ove necessarie, saranno a carico dell'aggiudicatario su cui graveranno oneri e spese con esonero del Fallimento al riguardo.

Il sottoscritto Curatore evidenzia altresì che nel suddetto elaborato tecnico il C.T.U. – sulla base degli accertamenti eseguiti – attesta, fra l'altro, *“l'immobile è allo stato rustico-grezzo e non è abitabile poiché i lavori di restauro, risanamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione a seguito di DIA n. 10/468, titolo edilizio scaduto, sono stati sospesi come specificato nel quesito n. 1 e necessita di un progetto di completamento dei Lavori che dovrà essere autorizzato dal Comune di Senigallia e pertanto l'immobile è privo del certificato di abitabilità/agibilità... Allo stato attuale, pertanto, tali certificati di conformità [degli impianti dell'edificio], a causa della sospensione dei lavori con riferimento alla D.I.A. n. 10/468 del 07/07/2010, non possono essere acquisiti. Di conseguenza, date le attuali condizioni dell'immobile, neppure il certificato di abitabilità/agibilità può essere acquisito. Per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile è necessario il completamento dei lavori di ristrutturazione – risanamento, compresi quelli inerenti gli impianti a servizio dell'edificio. Per il completamento dei lavori dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Senigallia, essendo la D.I.A. n. 10/468 del 07/07/2010 attualmente scaduta...”* (cfr. pp. 28-29 e ss. C.T.U. a firma dell'Arch. Roberto Vitellozzi, recante la data del 23.12.2016).

Ancora il sottoscritto Curatore evidenzia che alla pagina 27 della relazione tecnica il C.T.U. Arch. Roberto Vitellozzi ha così esposto:

- « Con riferimento ad eventuali diritti di prelazione in caso di vendita dell'immobile e dei terreni di proprietà della Athena s.r.l., risulta, secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita del 15/04/2010 (Registro Particolare 4567 Registro Generale 8074):
- in data antecedente l'acquisto delle suddette proprietà da parte della Athena s.r.l., l'allora proprietaria [omissis] ha stipulato con la stessa Athena s.r.l. un “preliminare di vendita” (scrittura privata in data 22 marzo 2010, registrata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Territoriale di Senigallia in data 24 marzo 2010 al n. 849 serie 3);
  - il contratto preliminare di vendita è stato notificato ai proprietari confinanti i quali, con comunicazione in data 29 marzo 2010, hanno dichiarato di rinunciare alla prelazione loro spettante ai sensi della Legge 14 agosto 1971 n. 817.

Al momento della effettiva procedura di vendita, il curatore dovrà verificare la necessità di notifica ai confinanti; dalla visura catastale del 22.10.2015 (All.8.1) risultano i seguenti confinanti intestatari :

**foglio 106 part. 112 :**

- 1 [omissis] nata a [omissis] il [omissis] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [omissis]
- 2 [omissis] nata a [omissis] il [omissis] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni
- 3 [omissis] nato a [omissis] il [omissis] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [omissis]
- 4 [omissis] nato a [omissis] il [omissis] (1) Proprieta` per 1/4

**foglio 95 part. 93 al di là della strada via Querciabella :**

[omissis] SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in [omissis] (1) Proprieta` per 1/1 ».

Sul punto si rende noto l'inquadramento giuridico operato dal sottoscritto Curatore d'intesa con il Notaio incaricato secondo cui, nel caso di specie, non sussiste alcun diritto di prelazione da riconoscere e da evidenziare nel presente avviso di vendita con riferimento al terreno agricolo. Circostanza che ha consentito per l'effetto di porre in vendita i beni in lotto unico.

Ed invero, preliminarmente, il lotto unico di beni immobili – come attestato alla pagina 25 della suddetta C.T.U. – è risultato libero anche all'accesso compiuto dal perito.

Dunque il terreno agricolo non è oggetto di rapporti di affitto a coltivatori diretti, di mezzadria, di colonia parziaria, o di compartecipazione dai quali, ai sensi della legge 26.05.1965 n. 590, può scaturire, ricorrendone determinate condizioni, il diritto di prelazione nel caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi oggetto dei predetti rapporti giuridici.

Nel caso di specie, trattandosi di vendita forzosa, tali condizioni di riconoscimento del diritto di prelazione sarebbero in ogni caso escluse in forza dell'art. 8, comma 2, della medesima legge n. 590/1965 secondo cui: *“La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica”*.

Il mancato riconoscimento della prelazione ex art. 8, comma 2, legge n. 590/1965 opera anche nei confronti dei soggetti confinanti inclusi fra i suddetti beneficiari, nel solo caso di vendita volontaria, ai sensi dell'art. 7 della legge 14.08.1971, n. 817.

Stante dunque la insussistenza nel caso di specie di un diritto di prelazione, non si renderà necessaria la notificazione dell'aggiudicazione ai confinanti.

In ogni caso, è esclusa ogni garanzia da parte della procedura concorsuale venditrice in ordine alla eventuale sussistenza di un diritto di prelazione a favore dei confinanti così come degli altri soggetti di cui al comma 1 legge n. 590/1965 sebbene non rinvenuti.

Per i beni immobili realizzati in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie l'aggiudicatario, ove consentito, potrà fare ricorso alla disciplina dettata dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificata ed integrata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 a condizione che presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli previo provvedimento del Giudice Delegato che ne ordinerà la cancellazione subordinatamente all'accertamento da parte del Notaio designato dell'effettivo pagamento del prezzo di vendita dovuto dall'aggiudicatario con tutti i relativi oneri connessi o consequenziali alla vendita che saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, ivi comprese le spese e gli onorari notarili.

La partecipazione alla procedura di vendita competitiva non esonera gli offerenti dall'onere di eseguire le ispezioni ipotecarie e catastali idonee a fare emergere eventuali atti di alienazione opponibili allo stesso aggiudicatario.

- 3) Del presente avviso di vendita fallimentare di unità immobiliari è stata richiesta la pubblicazione in forma integrale e fino al giorno antecedente la gara di cui al successivo punto 8), sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **P.V.P. – Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it>) nonché sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) per almeno giorni trenta e fino alla data della vendita.

Nei predetti siti (P.V.P. e Fallcoaste) verrà pubblicata anche la relazione di C.T.U. unitamente ad una parte degli allegati della stessa, come indicato al superiore punto 2). Oltre a nota indicativa dei parametri delle spese notarili di rogito.

Ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio verrà dato avviso da parte del Curatore ai sensi dell'art. 107, comma 3, legge fallimentare.

Degli esiti della procedura competitiva il Curatore darà notizia al Giudice delegato ai sensi dell'art. 107, comma 5, legge fallimentare trasmettendo in Cancelleria la relativa documentazione.

- 4) La proposta di acquisto del suddetto Lotto unico di beni dovrà essere irrevocabile fino al giorno della gara di cui al successivo punto 8) nonché per i successivi 90 (novanta) giorni e non potrà essere inferiore, sotto pena di inammissibilità della stessa, al prezzo base come sopra fissato per la gara stessa. Oltre imposte ed ogni onere legato alla vendita.
- 5) La proposta di acquisto – redatta in carta semplice, datata e sottoscritta dall’offerente o dal legale rappresentante dell’offerente – dovrà perentoriamente essere presentata, sotto pena di inammissibilità, **dalle ore 09,30 alle ore 13,00** del giorno **25 giugno 2026** in (00196) Roma a Via Emanuele Gianturco n. 1 **presso** lo studio del **Notaio** Dott. Alfonso Colucci (nel seguito anche “*Notaio incaricato*”), in busta chiusa, recante all’esterno l’indicazione “*Fallimento n. 187/2013 – Gara del ... (data dell’esperimento) - Offerta di acquisto Lotto unico*” e contenente, sotto pena di inammissibilità, uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento n. 187/2013 di importo complessivamente non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (non inferiore al prezzo base) da valere a titolo di cauzione e quale acconto in caso di definitiva aggiudicazione.

La predetta busta dovrà altresì contenere, nel caso in cui l’offerente sia persona fisica, fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, e del suo codice fiscale ed estratto per riassunto dell’atto di matrimonio ovvero certificato di stato libero. Nel caso in cui l’offerente sia società o persona giuridica, la predetta busta dovrà pure contenere certificato del Registro delle Imprese o del Registro delle persone giuridiche che attesti la vigenza ed i poteri di rappresentanza aggiornato a non meno di tre giorni dalla data di deposito della busta contenente l’offerta nonché fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del legale rappresentante. Nel caso di intervento di rappresentante volontario la predetta busta dovrà altresì contenere originale o copia autentica della procura notarile. Nel caso di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea la predetta busta dovrà pure contenere certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità. Qualora l’offerente sia persona minore di età, la predetta busta dovrà altresì contenere autorizzazione del Giudice Tutelare rilasciata in forma autentica.

- 6) La proposta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà indicare:
- a. per le persone fisiche, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e residenza o domicilio dell’offerente nonché un numero di utenza telefonica ed un indirizzo di posta elettronica ove potranno anche essere inviate comunicazioni. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso di offerente minore di età, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;  
per i soggetti diversi dalle persone fisiche, denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, sede legale, codice fiscale dell’offerente nonché generalità complete del legale rappresentante di quest’ultimo (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio) ed ancora un numero di utenza telefonica ed un indirizzo di Posta Elettronica Certificata ove potranno anche essere inviate comunicazioni;
  - b. l’indicazione del prezzo offerto che, sotto pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta;
  - c. la espressa dichiarazione dell’offerente di avere letto ed accettato l’avviso con le condizioni di vendita, ivi comprese quelle relative alla esclusione di ogni garanzia, e di avere preso visione della relazione di C.T.U. anche estimativa redatta in data 23.12.2016 dal Consulente nominato;
  - d. la espressa dichiarazione di essere a conoscenza che le unità immobiliari vengono vendute senza il certificato di abitabilità/agibilità e di rinunciare a farsi consegnare il certificato di abitabilità/agibilità dalla parte venditrice esonerando la stessa da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente alla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità nonché alla eventuale pretesa di terzi con riferimento a diritto di prelazione a favore dei confinanti così come degli altri soggetti di cui al comma 1 legge n. 590/1965 sebbene non rinvenuti.
- 7) Il Notaio incaricato, all’atto della ricezione delle buste contenenti le offerte, provvederà ad indicare sulle stesse le generalità complete del soggetto presentatore unitamente ad un numero di utenza telefonica cellulare e ad un indirizzo di email del presentatore stesso oltre agli estremi del documento esibito per la identificazione apponendo altresì sulla busta il numero arabo progressivo attribuito in relazione all’ordine di arrivo nonché data ed orario di ricevimento della busta stessa.

- 8) Il Notaio incaricato provvederà alle ore **15,30** del giorno **26 giugno 2026** alla apertura delle buste ricevute alla presenza degli offerenti ove intervenuti redigendo apposito verbale nel quale darà atto della presenza degli intervenuti, del rispetto dei termini di consegna delle buste, del loro contenuto e della conformità o meno dei plichi e dei documenti in essi contenuti alle prescrizioni dell'avviso di vendita.

Qualora dovessero risultare pervenute più offerte valide di acquisto il Notaio incaricato, senza soluzione di continuità, procederà presso il proprio studio ad una gara informale tra gli offerenti con prezzo base pari all'importo più alto tra quelli offerti e con offerte palesi in aumento (incanto) non inferiori ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

- 9) Il ritardo nell'orario di inizio dell'apertura delle buste e conseguente inizio delle operazioni di gara non potrà essere motivo di doglianza o di ritiro dell'offerta presentata.

A fini di precauzione sanitaria, qualora il numero delle buste presentate dovesse essere ritenuto, a giudizio del Curatore ovvero del Notaio incaricato, eccessivo per lo svolgimento in sicurezza nel luogo preindicated delle operazioni di apertura delle buste e della gara, il Curatore potrà disporre il rinvio, non superiore a venti giorni, delle operazioni di apertura delle buste e di svolgimento della gara, anche in altro luogo, e sempre in unico giorno. Luogo e giorno che verranno comunicati all'indirizzo di email fornito all'atto della presentazione delle buste contenenti le offerte.

- 10) La partecipazione alla gara potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. Gli avvocati potranno partecipare per persona da nominare con onere di comunicare la nomina al Notaio incaricato entro giorni tre dalla eventuale aggiudicazione restando in difetto essi stessi obbligati in proprio. Risulterà aggiudicatario colui che, trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, avrà offerto l'importo più elevato. Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno circolare non trasferibile depositato a titolo di cauzione. La mancata partecipazione alla gara ed ogni altro inadempimento dell'offerente comporterà l'incameramento definitivo della cauzione da parte del Fallimento con conseguente mancata restituzione da parte del Notaio incaricato del relativo assegno circolare. Nel caso in cui, trascorso un minuto dalla apertura della gara, nessuno dei partecipanti effettui il previsto rilancio (non inferiore alla misura come sopra indicata per il Lotto unico), il Notaio incaricato dichiarerà chiusa la gara con esito negativo e provvederà ad incamerare definitivamente la cauzione di tutti i partecipanti.

Ove non presente, l'aggiudicatario sarà informato dal Curatore dell'esito favorevole dell'asta mediante comunicazione via P.E.C. ovvero raccomandata con avviso di ricevimento alla residenza e/o al domicilio indicati nell'offerta.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali compresi quelli traslativi saranno condizionati al pagamento dell'intero prezzo avanti il Notaio incaricato ivi compresi imposte, tributi, diritti ed oneri anche per spese ed onorari notarili che saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Subito dopo la conclusione delle operazioni relative all'esperimento, il Notaio incaricato provvederà via P.E.C. a comunicare al Curatore, alla nota P.E.C. della procedura concorsuale, l'esito dell'esperimento trasmettendo il verbale di tutte le operazioni compiute nonché, nel termine di giorni tre dalla suddetta conclusione delle operazioni, la documentazione a corredo acquisita.

La procedura competitiva di vendita non prevede l'assegnazione dei beni immobili posti in vendita.

- 11) La cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà immediatamente incassata e trattenuta in conto del maggior prezzo di vendita e di ogni altro onere connesso alla vendita. Il saldo del prezzo dovrà essere versato in unica soluzione dall'aggiudicatario mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento in epigrafe all'atto della stipula del contratto di compravendita che sarà rogato dal Notaio incaricato. La predetta stipula ed il conseguente predetto saldo dovranno avvenire entro e non oltre il termine, da considerarsi essenziale, di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione previa convocazione presso il Notaio incaricato che il Curatore provvederà ad inviare, almeno dieci giorni prima, via P.E.C. e/o telegramma e/o raccomandata con avviso di ricevimento presso la residenza e/o il domicilio indicati dall'aggiudicatario nella offerta di acquisto.

Entro lo stesso termine essenziale di giorni 90 (novanta) dalla aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento, a mani del Notaio incaricato ed a mezzo di uno o più assegni non trasferibili a quest'ultimo intestati, degli onorari e delle spese notarili ivi comprese quelle per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravanti sui beni come sopra posti in vendita comprese le relative imposte e tasse dovute per legge. Spese tutte a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il suddetto termine essenziale comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa da dichiararsi con Decreto del Giudice Delegato. Salvo il danno ulteriore.

- 12)** Il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga – entro il termine perentorio di giorni 10 (dieci) dalla aggiudicazione e con le stesse modalità di presentazione delle offerte già oggetto della espletata procedura competitiva ma con cauzione pari al 20 % (venti per cento) del prezzo offerto – proposta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10 (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso il Curatore – previa verifica, unitamente al Notaio incaricato, della validità della offerta pervenuta – provvederà a fissare nuova data per l'esperimento di gara informale alla quale potranno partecipare sia il nuovo offerente in aumento che tutti coloro che erano stati ammessi alla gara precedente. La nuova gara informale si svolgerà avanti il Notaio incaricato con le stesse modalità indicate nell'avviso di vendita relativo al precedente esperimento.

- 13)** Entro il termine di giorni 10 (dieci) dall'avvenuto pagamento del saldo del prezzo, delle spese e degli oneri accessori tutti, il Curatore depositerà l'istanza al Giudice Delegato di cui all'art. 108 legge fallimentare per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti o sequestri e di ogni altro vincolo esistente sull'immobile.

Il Notaio incaricato curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 108, comma 2, legge fallimentare. Il Notaio incaricato compirà ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento dei suddetti beni e diritti.

- 14)** Tutte le imposte, le spese e gli oneri connessi e/o conseguenti alla vendita dei suddetti beni immobili saranno a carico dell'acquirente.

- 15)** Per ogni ulteriore informazione, per richiedere l'invio a mezzo e-mail della perizia di C.T.U. e dei relativi allegati, ove non integralmente disponibili sul P.V.P., gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare Avv. Rosanna Miccichè con studio in (00199) Roma a Via Fezzan n. 65 - Tel. 06 86217171 – e-mail: [cmlegal@tin.it](mailto:cmlegal@tin.it)

Roma, 27 aprile 2026.

## **IL CURATORE FALLIMENTARE**

Avv. Rosanna Miccichè

