

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione XIV

Liquidazione giudiziale: ditta individuale ██████████ - n. 466/2025

Giudice Delegato **dott.ssa Lucia De Bernardin**

Curatore **dott. Francesco Proia**

BANDO DI VENDITA N. 01/2026 - BENI IMMOBILI

Il dott. Francesco Proia, in qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale della ditta individuale ██████████, informa che, in esecuzione del programma di liquidazione dei beni della procedura *ex art. 213* Codice della Crisi d'impresa e dell'Insolvenza (CCII), si procederà alla vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Si tratta della quota di proprietà di 1/9 di una unità immobiliare sita nel Comune di Ardea (RM), Via Teseo, 37 (già Via Menelao), identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ardea (RM) al foglio 55, particella 2311, subalterno 2.

Tale immobile, nel suo complesso, è stato oggetto di valutazione da parte della società immobiliare AM IMMOBILIARE S.r.l.s. come da perizia/report di valutazione acquisito agli atti della procedura e costituente parte integrante del presente bando.

La quota di 1/9 dell'unità immobiliare di cui al presente bando di vendita è stata oggetto di manifestazione di interesse all'acquisto al prezzo di euro 4.000,00 che è stato preso a riferimento per la procedura di vendita.

La vendita avverrà con le modalità e alle condizioni di cui al seguente

BANDO DI VENDITA

Si procederà alla vendita in un unico lotto della quota di 1/9 della seguente unità immobiliare di proprietà del titolare della ditta individuale in liquidazione giudiziale ██████████

Lotto unico - quota di 1/9 di appartamento ubicato ad Ardea (RM), località Tor San Lorenzo Lido - Via Teseo, 37 (già Via Menelao), interno 2, piano S1-T, libero, superficie lorda di mq. 85,00 circa. Il tutto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 2311, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A/2, classe 02, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 476,43. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di (1/9). Il prezzo base di vendita è stato determinato sulla base di una manifestazione di interesse all'acquisto ricevuta dalla curatela.

Prezzo base di vendita euro 4.000,00

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, verificabile sia attraverso sopralluoghi che su richiesta di informazioni direttamente al Curatore.

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni, la cui osservanza è condizione di ammissibilità dell'offerta:

1) Possono presentare domanda per partecipare alla vendita *senza incanto* dell'immobile soggetti italiani o stranieri, persone fisiche o giuridiche, ai sensi dei rispettivi ordinamenti, purché riconosciuti dal vigente diritto italiano e/o europeo. Non è consentita la presentazione di domanda per persona da nominare.

2) La quota dell'immobile è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia/report di valutazione.

3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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).

4) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

5) Previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con il Curatore (+39 06/32120120), tutti i soggetti interessati a presentare offerte di acquisto potranno prendere visione del bene e della eventuale documentazione di supporto, nei 20 (venti) giorni precedenti la data fissata per il deposito dell'offerta.

6) **Il prezzo base di vendita per il lotto unico è fissato in euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero).**

7) La vendita avverrà con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa, con apertura dinanzi ad un notaio. Ogni offerente, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto in busta chiusa.

Le singole offerte, recanti tutte le indicazioni di cui appresso, dovranno pervenire in busta chiusa presso il Notaio, dott. Valerio Vanghetti, con studio in Roma (RM), via Giambattista Vico, 31 (tel. 06/8404361), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 09 giugno 2026.**

La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione in merito all'offerente ma dovrà riportare esclusivamente la seguente dicitura:

OFFERTA DI ACQUISTO DI BENE IMMOBILE

Liquidazione giudiziale n. 466/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Giudice Delegato dott.ssa Lucia De Bernardin

Curatore dott. Francesco Proia

L'offerta, redatta utilizzando il modulo pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.), e sul sito www.astegiudiziarie.it, ovvero su testo libero contenente tutti i dati di seguito indicati, datata e, a pena di esclusione, sottoscritta con firma autografa dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (ovvero la denominazione e la sede, in caso di società o enti), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e di telefax del soggetto cui andrà intestata la quota dell'immobile (non sarà possibile intestare la quota dell'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita;
- b) il riferimento alla procedura di liquidazione giudiziale e al presente bando;
- c) i dati identificativi del bene e l'indicazione del lotto unico per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, a quello base fissato per il medesimo pari a euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) come indicato al precedente punto 6) e non sono ammesse offerte economiche condizionate ovvero espresse in modo indeterminato;**
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del bene e della perizia/report di valutazione redatto dalla società immobiliare AM IMMOBILIARE S.R.L.S.;
- f) l'indicazione che l'offerta è vincolante e irrevocabile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente ovvero del legale rappresentante, nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica;
- nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, una visura camerale aggiornata del medesimo Registro delle Imprese, presso il quale è iscritto il soggetto interessato, attestante la costituzione della persona giuridica, la vigenza delle cariche sociali, con l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri;

- il versamento di una somma pari almeno al 50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto per il lotto unico cui si riferisce l'offerta, a titolo di cauzione, mediante assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura "*Tribunale di Roma - Liquidazione giudiziale n. 466/2025*", da inserire nella busta chiusa. Non saranno prese in considerazione offerte non accompagnate dal predetto deposito.

L'apertura delle buste avverrà il giorno 10 giugno 2026, alle ore 12:00, in Roma, via Giambattista Vico n. 31, nello studio del Notaio dott. Valerio Vanghetti, dinanzi al medesimo Notaio, che ne redigerà verbale.

Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal notaio medesimo le buste contenenti le offerte. In caso di più offerte valide per il lotto unico, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene relativo al lotto unico verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **euro 500,00** (cinquecento virgola zero zero).

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di chi ha effettuato l'offerta più alta durante la gara.

Ove risulti presente all'apertura delle buste l'unico offerente per il lotto unico, ovvero, nel caso di pluralità di offerte per il medesimo lotto unico, solo quello che abbia presentato l'offerta più alta, il Curatore, accetterà l'unica proposta ovvero la proposta più alta. Nel caso in cui, invece, alle operazioni non fosse presente l'unico offerente ovvero l'offerente che abbia presentato l'offerta più alta e non sia possibile svolgere la gara fra quelli eventualmente presenti, perché non interessati al prezzo più alto, il Curatore comunicherà all'unico ovvero al migliore offerente, con lettera raccomandata A/R, l'accettazione dell'offerta per il lotto unico.

Successivamente all'aggiudicazione, il Notaio incaricato provvederà a restituire le cauzioni prestate dai soggetti che non saranno risultati aggiudicatari entro il più breve tempo possibile e, comunque, entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di aggiudicazione. Resta ferma la possibilità per il Notaio di restituire il documento comprovante la garanzia *brevi manu* al non aggiudicatario che abbia presenziato al procedimento di apertura delle buste ed eventuale successiva gara.

Entro trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, l'unico offerente o il vincitore della gara, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito presso l'ufficio del notaio suindicato, in Roma, via Giambattista Vico n. 31, di assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura "*Tribunale di Roma - Liquidazione giudiziale n. 466/2025*", contenenti la residua somma.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di vendita - nella misura quantificata e tempestivamente comunicata dal Curatore - sempre a mezzo di assegni circolari, non trasferibili, intestati al Notaio.

Dopo il versamento del residuo prezzo, si procederà alla stipulazione del contratto di cessione, davanti allo stesso notaio, nei 30 (trenta) giorni successivi. Il termine indicato è da intendersi essenziale nell'interesse della procedura. Avvenuta la stipulazione del contratto di cessione, il Curatore richiederà al Giudice Delegato l'emissione del decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni *ex art. 217, comma 2 CCII*. **Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità saranno a carico dell'acquirente.** In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il Curatore acquisirà la cauzione e potrà chiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni. Nel caso, invece, di mancata stipula dell'atto di cessione entro il sopra indicato termine, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova vendita alle stesse condizioni della precedente, ovvero, ricorrendone le condizioni, aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria. Il nuovo aggiudicatario dovrà, nei 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, versare il prezzo e stipulare l'atto di cessione dell'immobile alle condizioni sopra indicate. Il termine indicato è da intendersi essenziale nell'interesse della procedura. In mancanza di ciò, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione dell'immobile e il Curatore, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova vendita alle stesse condizioni della precedente ovvero seguire la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al verbale di aggiudicazione e al contratto di cessione, nonché agli onorari notarili, saranno interamente a carico dell'acquirente e dovranno essere pagate al momento della stipula dell'atto di cessione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il trattamento dei dati forniti dai soggetti interessati è effettuato in conformità alle disposizioni del D. Lgs. n. 196/03 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il Foro di Roma è competente, in via esclusiva, a giudicare in ordine a qualunque controversia nascente dal presente Bando, nonché da ogni altro atto presupposto, connesso e/o dipendente. L'invio, da parte dei soggetti interessati, dell'offerta di acquisto costituisce, in ogni caso, espressa accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente Bando. Per maggiori informazioni gli interessati possono rivolgersi al Curatore dott. Francesco Proia (tel. 06 - 32120120) oppure consultare il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero il sito *web* www.astegiudiziarie.it.

Roma, lì 26 febbraio 2026

Il Curatore
dott. Francesco Proia
