

TRIBUNALE DI ROMA

Fallimento N. 645/2016

Giudice: dott. Francesco Cottone

Curatore: Avv. Carmela Migliazzo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta avv. Carmela Migliazzo con studio in Via degli Scipioni n. 110 – 00192 Roma (RM), telefono Tel. 06/3231146 e-mail: avv.carmelamigliazzo@gmail.com PEC: carmelamigliazzo@ordineavvocatiroma.org nella sua qualità di Curatore del Fallimento con n. 645/2016 dichiarato con sentenza del Tribunale di ROMA in data 20/07/2016;

AVVISA

che in data 28/10/2026 alle ore 12:00 presso la Sala Aste in viale G. Cesare 51/a, Roma - piano 1, a mezzo del portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it del Gruppo Edicom Spa si procederà alla vendita sincrona del seguente bene/i

➤ **LOTTO UNICO:**

a) piena proprietà dell'appartamento al piano primo e cantina al seminterrato del fabbricato in Comune di Rignano Flaminio (RM), loc. Prato dell'Acqua, Via Antonio Meucci n. 2, scala B, censiti in catasto urbano al foglio 4, con p.lla 1115 subalterno 548 per l'appartamento e p.lla 1115 subalterno 504 per la cantina. Gli immobili costituenti il Lotto unico sono liberi da cose e/o persone.

➤ **PREZZO BASE:** Euro 32.079,00

➤ **CAUZIONE:** 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto

➤ **RILANCIO MINIMO IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** Euro 5.000,00

➤ **TERMINE SALDO PREZZO:** 120 giorni

- Il bene immobile è analiticamente descritto nella perizia, redatta da geom. Sergio CRUCIANI del 8.5.25 allegata al fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio (e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta) per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene al bene medesimo;

- La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dal CTU Geom. Sergio CRUCIANI del 8.5.25.
- Il compendio immobiliare oggetto di vendita è libero da persone e da cose;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La procedura competitiva si svolge secondo la modalità telematica "sincrona mista" di cui agli artt. 2, co. 1°, lett. g) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica ex art. 2, co. 1, lett. b), D.M. 32/2015 sul portale www.doauction.it
- 2) La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 3) La vendita è a corpo e non a misura; qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà 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. 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 dei beni.
- 5) Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- 6) L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 7) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
- 8) Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- 9) Il soggetto specializzato alla vendita nominato: Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi come sotto determinati. L'aggiudicatario è altresì tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio incaricato dalla Procedura, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.
- 10) Alla vendita in questione si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del saldo prezzo nei termini sotto indicati, il Giudice delegato ne dichiarerà la decadenza e disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c.;

11) L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita, la documentazione fotografica e la relazione notarile ventennale saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sul PVP (portale delle vendite pubbliche) e sui siti internet individuati per la pubblicità legale ex art. 490 II comma c.p.c del Gruppo Edicom S.p.a..

MODALITÀ DELLA VENDITA

- La forma di presentazione dell'offerta e di svolgimento dell'asta è stabilita con modalità "SINCRONA MISTA".
- Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e corretta trasmissione delle offerte telematiche gli interessati sono tenuti a consultare i manuali utenti reperibili sul sito www.doauction.it nonché sul PVP <https://pvp.giustizia.it>.
- In particolare le offerte criptate devono essere depositate all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica restituito dal sistema e scaricabile dal portale ministeriale.
- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda al D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15 del citato DM 32/2015).

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

- Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto in via telematica o cartacee, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc.
- Nel caso gli offerenti non partecipino personalmente ma a mezzo di professionista avvocato munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia per immagine la procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare. Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate telematicamente secondo quanto prescritto in appresso. Le offerte dovranno essere accompagnate da una **cauzione per un importo pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo. Non verranno prese in considerazione le offerte telematiche pervenute oltre il termine fissato.
- Il bonifico, con causale "**Fallimento n. 645/2016 Trib. ROMA cauzione**", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel più breve tempo possibile, previa autorizzazione al prelievo del Giudice delegato.
- L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia connesso il giorno fissato per la vendita.
- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti, compresi quelli che si saranno collegati in modalità on-line.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- **Presentazione offerte cartacee**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sala aste del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom SPA in viale G. Cesare 51/a, Roma - piano 1, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00 dei giorni feriali ad eccezione del sabato, e fino alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per l'asta.

Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Il recapito dell'offerta, resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dalla Gruppo Edicom S.p.A. all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato alla Procedura e alla Gruppo Edicom S.p.A. per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta.

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; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva. Le offerte segrete 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 considerate invalide.

Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sala aste del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom SPA in viale G. Cesare 51/a, Roma - piano I resta ad esclusivo rischio del mittente.

- Sul plico dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE la dicitura "*offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 28/10/2026 - Fall. N. 645/2016*". Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- **Presentazione offerte telematiche**

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito del gestore www.doauction.it nonché nel portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il "Manuale Utente" (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf);

Le offerte, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel "Manuale Utente", dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, **esclusivamente utilizzando il modulo ministeriale di offerta telematica**, la cui compilazione sarà possibile accedendo al sito vetrina del gestore, cliccando su "partecipa all'asta" per poi proseguire sul sito ministeriale.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

PRECISAZIONI

1. L'offerente che intende partecipare personalmente, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore, il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che dovrà essere allegata in copia per immagine *ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15*.
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta *ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15*.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Contenuto dell'offerta

Offerte cartacee.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in marca da bollo dal € 16,00, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare:

➤ per le persone fisiche: il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale e il proprio recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni; l'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale; ➤ per le persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante (il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale) con allegazione del certificato camerale aggiornato almeno a cinque giorni prima 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, nonché il recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC, al quale il Curatore fallimentare potrà eseguire le comunicazioni.

b) l'indicazione del LOTTO per il quale l'offerta si intende effettuata; la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate successivamente;

d) copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

e) visura camerale aggiornata dalla quale risulti l'iscrizione al registro delle imprese ed i poteri della persona fisica che ha presentato l'offerta in rappresentanza della società, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione presso il Registro delle Imprese), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);

f) di aver preso visione della perizia in atti e del certificato notarile ventennale;

g) procura notarile in originale o in copia autentica (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente);

h) in caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona da nominare": la dichiarazione del nome della persona per la quale il procuratore legale ha fatto l'offerta deve essere depositata, con verbalizzazione, presso la sala aste del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom SPA in viale G. Cesare 51/a, Roma - piano I - entro tre giorni dall'aggiudicazione, unitamente al mandato. In mancanza del tempestivo deposito, l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del procuratore che ha presentato l'offerta.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili e del certificato notarile ventennale e di non aver nulla da eccepire.

In ogni caso, si intende che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- a) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- b) offerte condizionate.

Offerte Telematiche:

Le Offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti previsti dal precedente paragrafo, ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e pertanto in maniera esemplificativa devono contenere:

- a. i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico, PEC; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;

- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori, anche tributari, che non potrà comunque essere superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta.

- la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ove in regime di comunione dei beni);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati nonché del certificato notarile ventennale e di non aver nulla da eccepire. All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta, copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione come sopra indicata;
- Qualora l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente, vincolato all'ordine del Giudice Delegato, alle coordinate IBAN: IT 05 H 02008 05340 000105333799 specificando nella causale "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*".

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima del termine per la presentazione dell'offerta sul conto corrente della procedura intestato a "*Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma*". Solo in seguito ad avvenuto accredito l'utente sarà abilitato alla partecipazione.

Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

Modalità di versamento della cauzione

Versamento cauzione cartacea

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di assegno bancario circolare non trasferibile emesso - da agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca d'Italia - all'ordine del "Fall. n. 645/2016 del Tribunale di Roma" di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni di sorta.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara www.doauction.it del gestore della vendita telematica del Gruppo Edicom Spa, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. All'apertura delle operazioni di vendita, le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte saranno aperte dal professionista ed esaminate. Il professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Ciascun Offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata.

L'Offerente telematico potrà partecipare esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it

Nell'ipotesi di più offerte valide si darà luogo a gara tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa, potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori a € 5.000,00. Allo scadere dei 60 secondi, nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato a favore del miglior offerente, o in caso di parità di offerte a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta. Si procederà all'aggiudicazione del maggiore offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. L'importo versato a titolo di cauzione a mezzo bonifico (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico da

eseguirsi nel più breve tempo possibile, previa autorizzazione al prelievo del Giudice delegato. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento. Qualora vi sarà un'unica offerta, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente, per il prezzo offerto, senza rilanci. L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento maggiorata di almeno un decimo rispetto al prezzo di aggiudicazione.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato dalla procedura.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.

A seguito della presentazione dell'offerta in aumento sarà svolta gara tra l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio con le stesse modalità previste nel presente programma davanti la Gruppo Edicom S.p.A., ad eccezione della pubblicazione sul PVP e degli annunci pubblicitari, 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, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Inoltre il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice delegato 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, ai sensi dell'art. 108 L.F.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione in un'unica soluzione, dedotta la cauzione prestata oltre IVA se dovuta, entro il termine massimo ultimo e perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione a pena di decadenza ed incameramento della cauzione, mediante bonifico bancario, sul conto della procedura, vincolato all'ordine del Giudice delegato, alle coordinate IBAN: IT 05 H 02008 05340 000105333799. Il versamento del saldo prezzo potrà anche avvenire ratealmente, nel caso in cui l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta nell'offerta e dimostri la sussistenza di giustificati motivi oggettivi, comunque non oltre 12 mesi dall'avvenuta aggiudicazione.

Le rate dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ogni mese con bonifico bancario, nel conto corrente intestato al fallimento.

In tal caso l'aggiudicatario, sempre che ne faccia richiesta, potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione bancaria, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da un istituto di credito, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario si applicano le disposizioni dell'art. 587 c.p.c.

In caso di mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario ovvero in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà

a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno, e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c..

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare alla procedura il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

L'aggiudicatario è, altresì, tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita a mezzo di assegni circolari intestati al Notaio incaricato dalla procedura, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Giudice delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo trascritto sulle aree, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese, gli oneri tutti (iva inclusa) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura, 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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

Visione dei beni e richiesta delle visite

Il Lotto immobiliare sarà visitabile, inviando una richiesta di visita tramite l'apposito link presente all'interno della scheda del lotto sul portale delle vendite Pubbliche (PVP).

Aggiudicazione del bene e trasferimento

Con le modalità di vendita di cui sopra, il Curatore procederà all'aggiudicazione del LOTTO UNICO in favore dell'aggiudicatario e, in esito al versamento integrale del saldo prezzo entro il termine perentorio sopra indicato, si procederà al trasferimento del bene mediante atto pubblico a rogito del Notaio che sarà indicato dalla Curatela. Le spese, gli oneri fiscali e tributari nonché il pagamento del compenso al Notaio rogante, così come le spese di registrazione, di

trascrizione e per la voltura dello stesso saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, anche le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, così come risultanti dalla certificazione ventennale aggiornata, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

PAGAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTE AL SOGGETTO SPECIALIZZATO

Il soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 2.6% oltre IVA per l'attività svolta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

Il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato direttamente a mezzo bonifico **entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: BANCA SELLA SPA IBAN: GRUPPO EDICOM SPA IBAN

IT16D0326804607052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.G. N. 645/2016 Tribunale di ROMA lotto unico" inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@doauction.it La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato saldo prezzo nei termini come sopra indicati, i compensi spettati al soggetto specializzato per le attività svolte dovranno essere ad ogni modo versati dall'aggiudicatario. La procedura si riserva di valutare la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita. Gli esperimenti di vendita dovranno essere esperiti a distanza di almeno 90 giorni l'uno dall'altro. I ribassi nel caso di esperimenti deserti saranno del 25% del prezzo base il primo, 20% il secondo, 15% il terzo. Ove il prezzo di vendita sia inferiore del 60% a quello di stima, la vendita verrà sospesa e l'incarico conferito al soggetto specializzato si intenderà esaurito senza diritto ad alcun contributo (fatta eccezione che per quelli relativi alla pubblicazione sul PVP).

Copia del presente avviso, della perizia di stima, planimetrie e repertorio fotografico e della relazione notarile ventennale sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c..

Inoltre copia del presente avviso di vendita, della perizia di stima, planimetrie e repertorio fotografico e della relazione notarile ventennale, sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

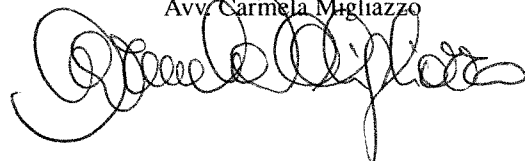
Un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui nostri portali www.garavirtuale.it e www.doauction.it Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato oltre che apposite campagne Facebook, di cui ne darà evidenza al curatore.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauktion.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Roma 22/04/2026

Il Curatore Fallimentare

Avv. Carmela Migliazzo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmela Migliazzo', written in a cursive style.