

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 64106/99 di Futura Immobiliare Srl

Giudice Delegato: Lucia De Bernardin

Curatore Dott. Francesco Giustiniani - delegato alle Operazioni di Vendita

REGOLAMENTO DI VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO del compendio di proprietà della Società fallita, come di seguito descritto e meglio identificato nelle relazioni di stima e relativi allegati a firma degli esperti stimatori delle unità immobiliari residue, facenti parte del complesso immobiliare costruito ed ultimato agli inizi del 1993 dalla fallita “Futura Immobiliare Srl” nel Comune di Aprilia, in area destinata a Piano Zona 167/62 – 3° comprensorio comparto RM/10, lotto B suddiviso in due blocchi, Blocco EST Via Bruxelles 1/9 – Via Belgio 33 e Blocco Ovest, Via Belgio 1/24.

Le informazioni di seguito riportate sono riprese dalle summenzionate relazioni peritali.

Le seguenti unità immobiliari sono raggruppate in lotto unico così composto:

Lotto 5 (Blocco Est) – Negozio Artigianale n.22 cui si accede dal lato Nord-Est dell’edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 45, Cat. Catastale C/1, superficie lorda di mq 86,60-utile di mq. 82,20 - superficie utile corretta mq 69,87.

Lotto 6 (Blocco Est) – Negozio Artigianale n. 26 cui si accede dal lato Nord-Est dell’edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 392, Cat. Catastale C/1 - superficie lorda di mq. 86,60, utile di mq 82,20 - superficie utile corretta mq 69,87.

Lotto 52 (Blocco Ovest) - Negozio Artigianale n. 24 al primo piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 73 - Cat. Catastale C/1, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 90,00 – superficie utile mq. 83,00 – superficie utile corretta mq. 70,55 oltre posto auto scoperto n. 20 sub 366 Cat. Catastale C/6.

Il prezzo base per tale lotto unico è di € 35.200,00; offerta minima di € 26.400,00; ciascun

rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

Le altre unità immobiliari sono divise in lotti separati:

BLOCCO OVEST

Unità immobiliari e loro pertinenze da vendersi singolarmente:

Lotto 50 - Negozio Artigianale n. 22 al primo piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 75 - Cat. Catastale C/1 costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 64,50 – superficie utile mq. 60,60 – superficie utile corretta mq. 51,51 oltre posto auto scoperto n. 22 sub 368 Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 10.600,00; offerta minima di € 8.000,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 51 - Negozio Artigianale n. 23 al primo piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 74 - Cat. Catastale C/1, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 88,60 – superficie utile mq. 81,60 – superficie utile corretta mq. 69,36 oltre posto auto scoperto n. 21 sub 367 - Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 13.500,00; offerta minima di € 10.000,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 53 - Ufficio pubblico n. 25 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 72 Cat. Catastale A/10, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 147,07 – superficie utile mq. 135,00, oltre posto auto scoperto n. 19 sub 365 Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 22.000,00; offerta minima di € 16.500,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 54 - Ufficio pubblico n. 26 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 71 Cat. Catastale A/10, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 127,80 – superficie utile mq. 118,26, oltre posto auto scoperto n. 18 sub 364 Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 19.000,00; offerta minima di €**

14.250,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

Lotto 55 - Ufficio pubblico n. 28 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 70 - Cat. Catastale B/4, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 107,80 – superficie utile mq. 99,87, oltre posto auto scoperto n. 62 sub 326 Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 16.400,00; offerta minima di € 12.000,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 56 - Ufficio pubblico n. 29 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 69 - Cat. Catastale B/4, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 88,60 – superficie utile mq. 81,50. **Il prezzo base per tale lotto è di € 13.500,00; offerta minima di € 10.000,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 57 - Ufficio pubblico n. 30 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 68 - Cat. Catastale B/4, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq 59,10 – superficie utile mq. 52,50, oltre posto auto scoperto n. 64 sub 328 - - Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 9.000,00; offerta minima di € 6.500,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 58 - Ufficio pubblico centro sanitario n. 31 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 67 - Cat. Catastale B/4, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq. 88,60 – superficie utile mq. 81,60, oltre posto auto scoperto n. 66 sub 330 - - Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 13.500,00; offerta minima di € 10.000,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 59 - Ufficio pubblico centro sanitario n. 32 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 66 - Cat. Catastale B/4, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq. 90,00 – superficie utile mq. 83,00, oltre posto

auto scoperto n. 68 sub 332 - Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 14.000,00; offerta minima di € 10.500,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

Lotto 60 - Ufficio pubblico n. 33 ubicato al 1° piano. Vi si accede da un ballatoio servito da tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6 e 20 di Piazza della Comunità Europea – è libero e distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub 65 - Cat. Catastale B/4, costituito da un unico locale con incluso servizio igienico - Superficie lorda mq. 149,20 – superficie utile mq. 137,11, oltre posto auto scoperto n. 71 sub 335 - Cat. Catastale C/6. **Il prezzo base per tale lotto è di € 22.000,00; offerta minima di € 16.500,00; ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

La data della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti è fissata con avviso presso lo Studio del Dott. Giustiniani in Roma Via Tacito 23.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore in Via Tacito 23, Roma dalle ore 9,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
 - a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e la e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 75% del valore base d'asta nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **sessanta (60)** giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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.

4. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: posti auto), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno bancario non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato a "Fallimento N° 64106/99 di Futura Immobiliare Srl," di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una

- sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
6. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
 7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;
 8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
 9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso il curatore, originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
 10. Le aggiudicazioni saranno formalizzate mediante rogito notarile presso un notaio scelto dal delegato alla vendita entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO

DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno circolare intestato al fallimento (in alternativa con bonifico sul conto corrente intestato al fallimento) entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il giorno di stipula del rogito;
2. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del rogito decreto sottoscritto per la trascrizione, il notaio presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese notarili per il rogito e della registrazione, trascrizione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal notaio al momento della stipula del rogito successivamente all'aggiudicazione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal curatore pubblica notizia mediante:
 - a. pubblicazione sul periodico locale "Il Pontino" in un termine non inferiore a trenta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero di ruolo della procedura;

- II. nome del Giudice del fallimento;
 - III. nome del Curatore con indicazione del suo numero telefonico;
 - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. indicazione del valore d'asta e dell'eventuale offerta minima;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it;
- b. pubblicazione del presente regolamento di vendita, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 30 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it;
- c. comunicazione del presente regolamento di vendita sarà notificata dal Curatore, 30 giorni prima dal giorno dell'asta, ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c. e ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile oggetto della vendita.

SI RENDE NOTO

1. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a

- corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. che la vendita competitiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 3. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del rogito;
 4. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate con decreto del Giudice Delegato, successivamente al rogito notarile a cura e spese dell'aggiudicatario (art. 108 L.F.);
 5. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it;
 6. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 7. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura fallimentare, possono essere fornite dal delegato in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Il Curatore

Dott. Francesco Giustiniani