

Tribunale Ordinario di Roma
FALLIMENTO N. 416/2020
VALE PETROLI S.N.C.
Di Manzoli Erika e C.
Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi
Curatore: Dott.ssa Carmela Regina Silvestri

AWISO DI VENDITA
MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
www.astebook.it

Il Curatore

- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe da parte del Giudice Delegato;
- vista l'autorizzazione dell' 08.08.2025 del Giudice Delegato all'Integrazione del Programma di Liquidazione

REGOLA

la vendita degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe e come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1

Localizzazione

L'unità immobiliare è sita in Roma via Pedica di Tor Angela n. 17, nei pressi della via Prenestina a circa km 1,4 all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nella zona urbanistica di Torre Angela dell'odierno Municipio Roma VI, nel quadrante est della città.

Descrizione

L'unità immobiliare è situata al 1° Piano di un edificio con struttura portante in cemento armato, rivestimento per lo più in cortina composto da quattro piani fuori terra, sprovvisto di ascensore. Un cancello carrabile identificato al civico 17 della via Pedica di Tor Angela immette in una corte

1

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

lastricata ove è situato il portone di accesso all'androne comune: mediante la scala interna si perviene al piano primo dove è situata, all'interno 1, l'unità immobiliare in oggetto, che confina a est con distacco su rampa di accesso di Viale Nusco n. 67, a sud con distacco su Viale Nusco, a ovest con appartamento int. 2.

L'unità immobiliare è così composta:

- **salone doppio con zona pranzo**
- **4 camere**
- **2 bagni**
- **cucina**
- **ripostiglio**
- **2 terrazzi e un balcone**

per un totale di mq 175,00 catastali di cui mq 163 coperti, mq 50 di terrazze e balcone (all. 6).
Le condizioni dell'immobile sono buone.

Identificazione catastale

Unità immobiliare Individuata all'N.C.E.U. di Roma - Catasto Fabbricati come da visura storica del 31/01/2024:

Proprietà per 1000/1000 Foglio 665 - Particella 159 - Sub 504 - zona cens. 6 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 9,5 vani - Superficie catastale: Totale mq 175, Totale escluse aree scoperte mq 163 - Rendita Catastale Euro 1.324,71 sita in Roma via Pedica di Tor Angela n. 17 - int. 1 - piano 1 (All. 2)M.

Si precisa:

- il tutto è meglio descritto nella relazione del Ctu Arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- **allo stato l'immobile è OCCUPATO dalla famiglia di uno dei due soci della società fallita;**
- alla vendita si applica l'imposta di registro e le imposte ipotecarie, catastali nella misura di legge;
- sono presenti alcune difformità per le quali si rimanda ad un'attenta lettura dell'elaborato peritale;
- **nell'importo della vendita sono compresi i beni mobili presenti all'interno dell'immobile;**
- delle spese condominiali, relative all'anno in corso ed a quello precedente, gravanti sul cespite compra venduto, son chiamati a risponderne, in via solidale, ai sensi e

per gli effetti dell'art. 63, comma 4, disp. att. C.c., tanto il precedente proprietario (i.e, la procedura fallimentare), quanto quello nuovo.

VALORE PERIZIA: euro 204.000,00

PREZZO BASE: euro 125.281,50

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 125.281,50 (di cui € 1.000,00 come valorizzazione dei beni mobili)

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT09K0306951550100000012770

BENEFICIARIO: Astebook S.r.l.

CAUSALE: "FALL. 416/2020 - CAUZIONE LOTTO 1"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

LOTTO 2

Localizzazione

L'unità immobiliare è sita in Roma via Terlizzi n. 34, tra l'esterno del Grande Raccordo Anulare e Via di Tor Bella Monaca, nei pressi di via di Torrenova, nella zona urbanistica di Torre Angela dell'odierno Municipio Roma VI, nel quadrante est della città.

Descrizione

Quota di 1/3 di unità immobiliare situata al Piano Terra di un edificio composto da tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura e solai in latero/cementizio.

Confina a ovest con distacco su Terlizzi, a nord appartamento int. 2, a est con distacco su Part. 1381.

L'unità immobiliare è così composta:

- un ingresso/disimpegno
- 3 camere
- un bagno
- una cucina

per un totale di mq 70,00.

Le condizioni dell'immobile sono buone: pavimento in piastrelle 40 x 40, infissi in alluminio verniciato bianco con doppio vetro, persiane in ferro, le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è autonomo ed è provvisto di condizionatori (all. 7).

Identificazione catastale

Unità immobiliare Individuata all'N.C.E.U. di Roma - Catasto Fabbricati come da visura storica del 31/01/2024:

Intestata a:

DATO OSCURATO, Proprietà per 1/3

DATO OSCURATO, Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni

DATO OSCURATO, Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***,

DATO OSCURATO, Proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***,

Foglio 664, Part.IIIa 1355, Sub 1, (Abitazione A/4) - Sub 1 - zona cens. 6 - Categoria A/4

- Classe 6 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale: Totale mq 70, Totale escluse aree scoperte mq 70 - Rendita Catastale Euro 511,29 - sita in Roma via Terlizzi n. 34 - int. 1 - piano T (All. 2).

Si precisa che:

- il tutto è meglio descritto nella relazione del Ctu Arch. Carlo Luigi Conti-Vecchi il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- **allo stato l'immobile è OCCUPATO dalla famiglia di uno dei soci falliti;**
- alla vendita si applica l'imposta di registro e le imposte ipotecarie, catastali nella misura di legge;
- delle spese condominiali, relative all'anno in corso ed a quello precedente, gravanti sul cespite compra venduto, son chiamati a risponderne, in via solidale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma 4, disp. att. C.c., tanto il precedente proprietario (i.e, la procedura fallimentare), quanto quello nuovo.

VALORE PERIZIA: euro 29.500,00

PREZZO BASE: euro 15.104,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 15.104,00

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT09K0306951550100000012770

Beneficiario: al Commissionario Astebook S.r.l.

Causale: "FALL. 416/2020 - CAUZIONE LOTTO 2"

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

1. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito pubblicate sul sito www.astebook.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della fallita, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione; pertanto, l'esistenza di eventuali vincoli giuridici non cancellabili, vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta; la procedura si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Tutte le spese, oneri e le altre imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta - sul valore di aggiudicazione - pari al 5% (oltre IVA al 22%) con un minimo di rimborso spese di € 500,00 (oltre iva al 22%) per ogni singolo lotto.

Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione più IVA se dovuta, dedotto quanto versato in cauzione) dovrà essere versato entro **60 giorni** dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile.

Detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dal 01 agosto al 31 agosto. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo (oltre iva nella misura prevista per legge), perderà la cauzione versata.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo, stipulabile però solo contestualmente alla stesura dell'atto notarile di cessione innanzi al Notaio designato dal Curatore.

Si avvertono gli offerenti che:

- grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima con i relativi allegati.
- ai sensi dell'art. 46, comma 5 D.P.R.380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28.02.1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla vendita.
- ai sensi dell'art. 353 c.p. " Chiunque con violenza o minaccia, o con doni, promesse collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche Amministrazioni ovvero ne allontana gli offerenti, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni e con la multa da euro 103,00 ad euro 1.032,00".

2. PERIODO DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal 19 GIUGNO 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) al 27 LUGLIO 2026 entro le ore 12:00.

La gara avrà inizio il giorno 29 LUGLIO 2026 dalle ore 9:00 alle ore 12:00, a séguito della validazione delle offerte ritenute conformi.

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra menzionato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data di presentazione.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita con modalità asincrona telematica ciascun offerente dovrà:

- a) registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;

- b) selezionare il bene di interesse e, tramite il comando "invia offerta", dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di "registra offerta";
- c) procedere al deposito cauzionale a mezzo bonifico bancario, di un importo non inferiore al 10% dell'offerta formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita. Si ricorda che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.
- d) allegare la seguente documentazione :
 - **copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale** del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - **la contabile di avvenuto versamento della cauzione;**
 - **l'autodichiarazione** ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 (scaricabile dalla pubblicazione dell'asta sul sito www.astebook.it).
 - **l'avviso di vendita siglato** in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima a titolo di dichiarazione di conoscenza e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.
 -

4. TERMINE e CONTENUTO DELL' OFFERTA E MODALITA' DI VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente

IBAN IT09K0306951550100000012770
intestataria ASTEBOOK S.r.l.
causale "FALL. 416/2020 – CAUZIONE LOTTO"

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 27 LUGLIO 2026.**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'orario di scadenza sopra indicato.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, a mezzo bonifico bancario, ai soggetti offerenti non aggiudicatari (dedotti € 20,00 per spese di gestione della pratica).

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta dedotti i costi per spese vive (bolli e costi di gestione pratica).

7

Specificazioni dell'offerta:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC) e dello stato personale (libero; coniugato);
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- **se l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, dovrà indicare il regime patrimoniale dell'offerente;
- **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà indicarlo e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è un interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- **se l'offerta è formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- **se il soggetto offerente è persona giuridica:**

- l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese,
- l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
- se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- *perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;*
- *non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;*
- *se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.*

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e

all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 29 LUGLIO 2026 dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo (1);
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Extension Time: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta (fissata alle ore 12:00), il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extra time, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

¹) L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara

6. AGGIUDICAZIONE

6.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige ed invia al Curatore apposito report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, entro e non oltre 7 (sette) giorni lavorativi, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario dedotti € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive) sul conto corrente indicato in fase di registrazione.

6.2 Aggiudicazione

Il Curatore, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, effettuerà il deposito nel fascicolo telematico delle offerte, dei documenti inerenti e del Report di gara al fine di informare il Giudice Delegato dell'avvenuta aggiudicazione.

L'aggiudicazione diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni dalla chiusura della gara non perverrà ad Astebook Srl, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale sul medesimo conto corrente il cui IBAN è più sopra indicato. Detta offerta dovrà essere inviata ad Astebook Srl a mezzo pec al seguente indirizzo: aste@pec.astebook.it

In questo caso si procederà a nuova gara competitiva tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa. A tale gara parteciperà di diritto, senza ulteriori adempimenti, colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto.

6.3. Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso l'Ill.mo Sig. Giudice, ai sensi dell'art. 108 L.F., ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento, ricorrendone i presupposti di Legge.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare:

1. Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, e quanto versato in c/cauzione).

2. Ulteriori oneri di Legge oltre spese e oneri di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Astebook srl, il cui **IBAN è : IT09K0306951550100000012770**

L'aggiudicatario nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare i diritti d'asta pari al 5% (oltre IVA al 22%) calcolati sul valore di aggiudicazione, con un minimo di rimborso spese di € 500,00 (oltre IVA al 22%).

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato alla Commissionaria.

I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo, perderà la cauzione già versata a titolo di multa e l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, lo condannerà (di cui all'art. 587 C.p.c.) al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

8. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso lo studio notarile **Dott. Maurizio D'Errico in Roma – Viale Rossini 7**; le spese e le tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione. L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza. Rimarranno a carico della procedura le spese relative alla cancellazione delle formalità.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

9. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

10. PUBBLICITA' E NOTIFICHE

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	www.astebook.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione P.V.P.	www.pvp.giustizia.it *	
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia
- Allegati perizia
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore a 30 giorni.

Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato a cura del Curatore ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara.

11. VISITE

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro 7 (sette) giorni prima del termine di deposito.

12. ULTERIORI INFORMAZIONI

I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati dalla procedura e dalla società commissionaria Astebook Srl nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 196/2003 come modificato dal D. Lgs. 10.08.2018 n. 101 e dall'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Inoltre non comporta per la Procedura e per i rispettivi Organi alcun obbligo di impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Roma, 19 Giugno 2026

Il Curatore
Dott.ssa Carmen Regina Silvestri