Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n.657/2021 – [redacted]

GIUDICE DELEGATO dott. Francesco Cottone

CURATORE FALLIMENTARE dott. Claudio Chiori

****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA MISTA – LOTTO UNICO BOX A30 – A31

Il sottoscritto dott. Claudio Chiori, con studio in Roma, Via Vincenzo Bellini n.22, curatore della procedura di cui in epigrafe

PREMESSO

- che con provvedimento 30/05/2024, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 c.1 legge fallimentare, per la vendita dei box, siti nel Comune di Roma, Via Emilio Longoni nn.11-39 piano S1 nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- che con provvedimento del 26/10/2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita dei box A30 e A31 in unico lotto;

AVVISA

che in data **25 febbraio 2027 alle ore 10:00** si darà luogo al primo esperimento di vendita **in unico lotto** dei box A30 e A31 siti in Roma, via Emilio Longoni n.31, nn.11-39 piano S1, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita del lotto unico l'importo come successivamente precisato e le offerte in aumento non inferiori a quanto di seguito indicato.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

Lotto UNICO:

- BOX - interno A30 - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 591, Sub. 532, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 37,50 mq, Rendita euro 41,32, piano: S1 **(Proprietà per 1/1)** come dettagliatamente identificato nella perizia del CTU cui si fa espresso rinvio anche per quanto concerne le difformità urbanistiche e catastali.

- BOX - interno A31 - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 591, Sub. 533, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21,00 mq, Rendita euro 41,32, piano: S1 **(Proprietà per 1/1)** come dettagliatamente identificato nella perizia del CTU cui si fa espresso rinvio anche per quanto concerne le difformità urbanistiche e catastali.

Stato: box adiacenti, privi di parete divisoria.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi

urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità dei beni: ***I BOX SONO LIBERI***

Prezzo base: LOTTO UNICO **€ 24.000,00= (ventiquattromila/00)**
Offerta minima: **€ 18.000,00= (diciottomila/00),** 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: **€ 1.000,00 (€ mille/00)**

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima prevista nel presente avviso.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata, entro le ore 12,00= del giorno precedente alla data fissata per la vendita:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf; oppure
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso la sala aste della Zucchetti Software Giuridico S.r.l. sita in Roma Via Lucrezio Caro n.63.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it .

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it .

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** tramite:

- **offerente telematico**: bonifico bancario sul conto corrente IBAN *IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl*;
- **offerente cartaceo**: tramite assegno circolare N.T. intestato a FALLIMENTO N.657/2021 [redacted]

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario, in applicazione della disciplina prevista dal C.p.C. ex art. 587 c.p.c. commi 1 e 2 e relative norme di attuazione.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12,00 del giorno PRECEDENTE LA DATA DI VENDITA.
Il bonifico, con causale "*Fallimento n.657/2021 versamento cauzione lotto …..*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo dovrà depositare l'offerta in busta chiusa sulla quale saranno indicati il nominativo di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) ed il nome del Curatore e deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente, indicato nel modulo di offerta, che non potrà essere diverso da quello da cui è stata versata la cauzione.
Per l'offerente cartaceo, la restituzione avverrà al termine delle operazioni di vendita da parte del curatore.

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.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati ed indicati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare N.T. intestato come in precedenza precisato);
- il termine entro il quale sarà versato il saldo del prezzo di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a 120 giorni successivi dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità, visura del registro delle imprese (non risalente a più di trenta giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
    - presentatore;
    - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la sala asta sita in Roma, Via Lucrezio Caro n.63.

Il Curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- **offerente telematico**: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- **offerente cartaceo**: mediante presenza presso la sala aste sita in via Roma, Via Lucrezio Caro n.63.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a € 1.000,00 (€ mille/00); in caso di gara tra gli offerenti, il **Curatore** aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il C**uratore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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;
- 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 parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio posto in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando, fino a sette giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte, l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", il Curatore provvederà personalmente o tramite delegato a consentire la visita.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile a cura del Notaio dott. Giorgio Mario CALISSONI, con studio in Roma viale Bruno Buozzi n. 53/A.
L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, da depositarsi nello stesso termine, mediante bonifico bancario sul conto indicato dal notaio rogante, unitamente alle spese di cancellazioni di iscrizione/trascrizioni pregiudizievoli e spese notarili.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.
In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.
L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, dopo il rogito notarile, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi al condominio, alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario:
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate previa autorizzazione del Giudice Delegato, , dopo la sottoscrizione del rogito notarile, a cura e spese dell'acquirente (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente, comprese le spese notarili e quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti).

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, contenente il disciplinare di gara e le condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

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 L. 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita contenente il disciplinare di gara, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione dei beni è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La pubblicazione dell'avviso di vendita dovrà essere di durata minima non inferiore a 45 giorni antecedenti l'esperimento.

Gli eventuali esperimenti di vendita successivi, dovranno essere effettuati non prima di 90 giorni dal precedente, salva la possibilità per il Curatore, in presenza di specifiche circostanze, di ridurre tale termine previa autorizzazione del Giudice Delegato.

Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, sarà previsto un meccanismo di ribasso graduale ed a progressione inversa, prevedendo che tra il primo ed il secondo esperimento vi sia una riduzione, rispetto al precedente, del 25% del prezzo base, tra il secondo ed il terzo del 20% e tra il terzo ed il quarto del 15%. Ove il prezzo di vendita sia inferiore del 60% di quello di stima, la vendita verrà sospesa e l'incarico eventualmente conferito al soggetto specializzato si intenderà esaurito, senza diritto ad alcun contributo (fatta eccezione a quelli relativi alla pubblicazione sul PVP).

La pubblicazione della vendita sui portali dedicati, dovrà contenere oltre all'avviso, la perizia di stima, la documentazione fotografica e le visure ipotecarie e catastali.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione del presente avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Roma, 27 ottobre 2026

Il Curatore
(*dott. Claudio Chiori)*