TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 161/2021: COMUNITA' CAPODARCO DI ROMA ONLUS

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Vitale

Curatori Dott.ssa Franca Cieli e Avv. Prof. Leo Piccininni

AVVISO E DISCIPLINARE DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

DELL' IMMOBILE CENSITO COME LOTTO N. 3 B

QUARTO TENTATIVO DI VENDITA

– VIA B. CENNINI N. 24, ROMA

I curatori del fallimento dott.ssa Franca Cieli e prof. avv. Leo Piccininni, nominati con sentenza del Tribunale di Roma n. 161/2021, rispettivamente con studio in Roma via degli Scipioni n. 268/A e in via Carlo Poma n. 4, pec della procedura f161.2021roma@pecfallimenti.it, in esecuzione di quanto autorizzato dal G.D.

AVVISANO CHE

il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 15.00** presso lo studio della Dott.ssa Franca Cieli in Roma, via degli Scipioni n. 268/A, si procederà alla vendita competitiva, senza incanto, con modalità telematica asincrona tramite il portale www.spazioaste.it del seguente bene immobile

LOTTO N.3 B

Piena proprietà di una unità immobiliare adibita ad appartamento al piano terra (individuata al NCT, foglio 1024, particella 395) avente superficie catastale di circa mq.

138 mq; identificato al NCEU al Foglio 1024 particella 395, Sub 501, Categoria A/2, zona censuaria 6, classe 5, consistenza 5 vani, e rendita catastale € 697,22.
Al lotto si accede passando per un ampio cancello carraio e pedonale.
L'appartamento è composto da: ingresso in comune con il primo piano (sub. 503), atrio, ampio locale soggiorno- cucina, 3 camere matrimoniali, bagno e locale deposito.
Alcune difformità catastali riscontrate e indicate nella perizia di stima redatta nel novembre 2023 sono state regolarizzate in seguito alla presentazione delle nuove schede catastali di regolarizzazione e lievi difformità distributive interne.
Dette difformità edilizie-urbanistiche saranno regolarizzate a cure e spese dell'assegnatario nei termini previsti dalla normativa vigente.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Mario Serpelloni e consultabile sul sito www.astalegale.net e sul sito www.pvp.giustizia.it .
Il prezzo base d'asta di € 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro), oltre i.v.a. se dovuta o imposta di registro, è pari all'offerta irrevocabile d'acquisto presentata dalla Sig.ra [redacted] cauzionata nella misura del 10% dell'importo offerto, pari ad € 6.500,00.
Laddove dovessero pervenire una o più offerte migliorative, di importo maggiore rispetto all'offerta base, la gara si svolgerà con rilanci non inferiori ad € 3.000,00.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile previa richiesta da inviare alla pec della procedura f161.2021roma@pecfallimenti.it, sottoscrivendo sia l'impegno alla riservatezza che l'apposito form di "richiesta di prenotazioni visita".
Premesso quanto sopra, i curatori fallimentari

DETERMINANO

di seguito le modalità di presentazione delle offerte, di svolgimento della procedura competitiva di vendita e le principali condizioni di vendita.

1. PROCEDURA DI VENDITA

La vendita verrà espletata mediante procedura competitiva ai sensi e per gli effetti dell'art.107, comma 1, L.F.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

b) in caso di offerta da parte di persona giuridica, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA;

c) l'anno e il numero della sentenza di fallimento;

d) il numero identificativo del lotto;

e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

f) il prezzo offerto espresso in cifre e lettere (qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la procedura), che dovrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, maggiore rispetto al prezzo base indicato nel presente disciplinare;

g) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

h) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[1];

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata, per la durata di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'offerta, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente disciplinare e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

[1] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

n) l'indirizzo di posta elettronica certificata cui indirizzare le comunicazioni previste e inerenti alla procedura competitiva.

L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza della relazione di stima e di tutti i relativi allegati e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente disciplinare.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Unitamente all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante dell'offerente, se soggetto diverso da persona fisica;
- copia della contabile di versamento della cauzione costituita mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- il presente disciplinare di gara sottoscritto in ogni pagina in segno di accettazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati;
- certificato o visura camerale nei casi in cui il soggetto offerente sia una società, estratta non oltre tre mesi prima della presentazione dell'offerta, dai quali risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia legittimazione per conferire procura speciale a colui che la presenta; in tali casi la procura speciale deve essere parimenti allegata;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica[3].

Non saranno ritenute ammissibili in nessun caso: offerte per titolo diverso dall'acquisto, offerte condizionate, offerte per prezzo inferiore o uguale a quello base d'asta indicato.

4. MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

4.1 Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il modulo **web** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le

indicazioni riportate nel "Manuale Utente"[2] pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi dai soggetti suindicati. (Offerenti o procuratore legale).

4.2 A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

5.1 L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10%** del prezzo offerto e di € 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare intestato al fallimento Comunità Capodarco Roma Onlus, con il seguente codice IBAN: **IT 37 P 08327 03398 000000017266**; specificando nella causale "**Procedura competitiva di vendita del lotto n. 3 B versamento cauzione**". La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.

5.2. In caso di aggiudicazione ad un prezzo superiore a quello indicato nell'offerta, la cauzione dovrà essere integrata, entro 5 giorni lavorativi, fino alla concorrenza del 10% del prezzo di aggiudicazione.

5.3 In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione della cauzione ai sensi del comma precedente, l'immobile sarà aggiudicato al secondo migliore offerente. In tale ultima ipotesi il nuovo aggiudicatario dovrà integrare la cauzione nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione entro cinque giorni lavorativi dalla comunicazione pervenuta dal curatore a mezzo pec.

6. APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

3. Il manuale è reperibile e consultabile cliccando sul seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica così come definito dall'art. 25 DM 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato.
Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro e non oltre le ore 12,00 dell'11 gennaio 2027**, termine quest'ultimo perentorio per l'iscrizione e la partecipazione alla presente procedura di vendita.

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita e l'esame delle offerte avverrà il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 15,00, come indicato nel presente disciplinare tramite il portale www.spazioaste.it [3].

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita esclusivamente collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Il curatore, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni 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. La gara avrà durata di **2 ore** a partire dal suo inizio. Si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente disciplinare a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata

[3] Il manuale per l'utilizzo della piattaforma di Astalegale.net è disponibile all'indirizzo: https://www.spazioaste.it/pages/content/manuale-utente - immobiliare

presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 60 minuti).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario sarà restituita la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente dal quale era stata inviata, da parte della curatela, che a tal fine si impegna a presentare entro quindici giorni lavorativi istanza al Giudice Delegato del Fallimento per il relativo mandato di pagamento.

Laddove non dovessero pervenire offerte migliorative, l'immobile oggetto di vendita sarà aggiudicato alla Sig.ra [redacted] la cui offerta è stata posta a base della presente procedura competitiva.

7. ESITO POSITIVO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE - SOSPENSIONE DELLA VENDITA IN CASO DI OFFERTA DI ACQUISTO MIGLIORATIVA *EX* ART.107, 4° COMMA L.F.

L'aggiudicatario sarà informato mediante comunicazione da parte dei curatori all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta. I curatori informeranno dell'esito della procedura di vendita e della eventuale aggiudicazione il giudice delegato, depositando in cancelleria la relativa documentazione ai sensi dell'art. 107, 5° comma, L.F., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108, 1° comma, L.F.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L.F. la curatela può sospendere la vendita qualora entro 10 giorni dall'aggiudicazione dovesse ricevere una formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10 % del prezzo di aggiudicazione.

L'offerta migliorativa dovrà essere inviata all'indirizzo pec della procedura: f161.2021roma@pecfallimenti.it.

In tal caso si procederà a nuova gara, con le medesime modalità previste dal presente disciplinare, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo obbligatorio. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa

gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.
Tale sistema opererà per ogni aggiudicazione successiva.

8. CORRESPONSIONE DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo, in una unica soluzione, entro il termine massimo e improrogabile di **60** (sessanta) giorni dalla data in cui verrà comunicata a mezzo pec l'aggiudicazione provvisoria, a pena di decadenza.
Il pagamento del suddetto saldo del prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente del fallimento, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla procedura a titolo di cauzione.
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 dalla curatela mediante bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.
Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento del fondo degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nella misura che sarà tempestivamente comunicata dalla curatela successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio.
Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto del Fallimento al maggior danno.
In tal caso la procedura potrà, previa autorizzazione del giudice delegato, indire una nuova procedura competitiva. In tale ultima ipotesi, il maggior danno dovuto dall'aggiudicatario inadempiente è costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione non versato ed il prezzo della nuova aggiudicazione, tenuto conto della cauzione trattenuta.
Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso dell'immobile; da tale data, pertanto andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.
Il Giudice Delegato, su istanza del curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile ricompreso nel lotto di riferimento, ai sensi dell'art. 108 L.F.

9. GARANZIE

L'immobile oggetto della presente procedura competitiva viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata 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.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del contratto di compravendita.
Grava su ciascun soggetto che presenti offerte l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto n. 3B in vendita e di tutta la documentazione inerente.

10. PUBBLICITA' DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

a) mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita www.pvp.giustizia.it ;

b) sul sito www.astalegale.net.

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

*****

Gli interessati che intendono visitare l'immobile, nella dovuta riservatezza, in tempo utile per il deposito dell'offerta, dovranno sottoscrivere l'impegno alla riservatezza e la richiesta di visita che troveranno nel *banner* sul sito www.astalegale.net e poi inviare tale documentazione all'indirizzo di pec della procedura f161.2021roma@pecfallimenti.it. La curatela fisserà le visite all'immobile accompagnando gli interessati, eventualmente tramite un proprio delegato.

*****

Per ogni supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare l'help desk mediante l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net o al telefono al numero 0280030070.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti avverrà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03, come modificato dal GDPR 2016/679.

Roma, 9 novembre 2026

I CURATORI FALLIMENTARI