

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez. Fallimentare – G.D. Dott. Adolfo Ceccarini
FALLIMENTO N. 99/2018
Curatore Dott. Giuseppe Di Martino tel 06/33220492
PEC: F99.2018ROMA@PECFALLIMENTI.IT

Delegato alla vendita Notaio Dott.ssa Gabriella Pasquino
c/o A.N.V.I.
Associazione Notarile per le Vendite all'incanto
Via Fabio Massimo n. 72 - 00192 – Roma
tel. 06 39745162 – fax 06 39745158
e mail anvi@notariato.it PEC: anvi@postacertificata.notariato.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
II ESPERIMENTO

Il Notaio Dott.ssa Gabriella Pasquino, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza del 30 maggio 2019

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita **NOTARTEL SPA**, sita in Roma, Via Fabio Massimo n. 72 (IV piano) e tramite il portale dello stesso www.astepubbliche.notariato.it **il giorno 10 Febbraio 2021 alle ore 10.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene

LOTTO UNICO

Descrizione:

in Roma, via Giacomo Peroni, area edificabile di circa 5.000 metri quadrati situata all'interno del Parco Tecnologico Industriale Tiburtino, di forma regolare posta di fronte allo storico complesso Capannacce, confinante a nord-ovest con via Giacomo Peroni, a nord-est e sud-ovest con lotti di terreno edificati (su cui insistono, rispettivamente fabbricati identificati con il civico n. 452 e col civico n. 442) ed a sud-est con la Stazione di Servizio IP, salvo altri.

E' riportata nel Catasto Terreni di Roma, sezione C, al foglio 295, particella 3189,

seminativo di terza classe, di ettari 0.49.36, col reddito dominicale di euro 44,66 ed agrario di euro 19,12.

FORMALITA': sull'immobile, gravano le formalità pregiudizievoli nonché l'atto d'obbligo, la Convenzione urbanistica, la Convenzione con Acea, il Consorzio e la servitù espressamente indicate nella perizia, alla quale si riferimento espresso e testuale.

Inoltre, a seguito di visure ipotecarie eseguite dal Delegato, è emerso che grava anche l'ipoteca di euro 500.000,00 iscritta il 24 ottobre 2016 al n. 20552 di formalità iscritta a favore di Unicredit s.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, che ha eletto domicilio ipotecario in Roma, via Alberico II n. 33, presso l'Avvocato Elio Ludini.

**al valore d'asta di Euro € 558.400,00
(cinquecentocinquantottomilaquattrocento/00)**

offerta minima Euro 418.800,00 (quattrocentodiciottomilaottocento/00)

Stato dell'immobile: libero.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

URBANISTICA: si fa espresso riferimento ai dati urbanistici indicati nella perizia con ivi allegato con la lettera "I" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 4 aprile 2019.

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, 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, essendo già tenuto conto della valutazione dei beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i

contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto Del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web “*offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul sito <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>, per indicazione sulla compilazione dell'offerta telematica visionare è utile visionare il breve video tutorial predisposto dal ministero di Giustizia e disponibile al seguente link <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page> e il manuale utente <http://pst.giustizia.it/PST/it/pst>

L'offerta dovrà essere effettuata nel portale del Ministero della Giustizia e poi spedita all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 23,59 del giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità.

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta (con l'allegato file zip cifrato dal Ministero contenente i relativi documenti allegati) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, attenzione è fatto obbligo di allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m. Ove necessario è possibile allegare altri documenti in formato pdf facendo attenzione ad effettuare scansioni in modalità “leggera” o “bassa risoluzione”.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente come indicato nel manuale utente <http://pst.giustizia.it/PST/it/pst>, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

Le generalità ovvero il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio tenendo conto di quanto segue:

qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta);

se l'offerente è minorenne, ed è stata ottenuta l'autorizzazione del Giudice Tutelare, indicare le generalità di uno dei genitori che firmerà digitalmente l'offerta;

se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno indicare le generalità del tutore o dell'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

se l'offerta è presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente di cui indicare le generalità;

indicare le generalità dell'avvocato ove l'offerta sia presentata per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c.;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene;

l'indicazione del professionista delegato referente della procedura;

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

il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);

l'importo versato a titolo di cauzione;

la data, l'orario e il numero di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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,

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;

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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che 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 soggetto che effettua l'offerta;

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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite il bonifico bancario irrevocabile eseguito dal conto intestato all'offerente sul conto corrente bancario dedicato del Gestore della vendita telematica intestato a "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste" con IBAN IT24/I/03332/03201/000002610810 (SWIFT/BIC: PASBITGG) con causale "Tribunale di _____ asta del _____"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Fatti salvi i casi in cui sia disponibile un bonifico con effetti immediati, la cauzione dovrà essere effettuata con un anticipo di almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, pena l'inammissibilità dell'offerta (è opportuno verificare i termini del servizio dell'istituto bancario utilizzato per effettuare il bonifico).

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato tramite il sito <http://pst.giustizia.it/PST/> (sezione "Pagamento di bolli digitali") La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina

l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari e del costo del bollo ove non corrisposto) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'orario di inizio delle operazioni di vendita il Professionista Delegato effettuerà **“l'esame delle offerte”** e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore Notartel.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, attraverso l'apposito servizio del gestore Notartel S.p.A.;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di

assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello risultante più alto dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via PEC a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. La gara avrà inizio nel

momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite PEC e SMS) ogni rilancio effettuato.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 60 (sessanta) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento (con un massimo di 10 prolungamenti temporali).

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali

prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e in caso di omessa indicazione dello stesso, comunque nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di _____ Fallimento n. ____/____"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza

aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati. La partecipazione alla vendita implica inoltre la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del fallimento, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per

la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet del gestore: <https://astepubbliche.notariato.it> e <http://venditepubbliche notarili.notariato.it> ;
- pubblicazione sul sito internet del Gestore di Pubblicità legale www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sul a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it

Roma , 12 Novembre 2020

Il Professionista Delegato
Notaio Gabriella Pasquino