

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 326/2018
OMEGA IMMOBILIARE S.R.L.
Giudice Delegato: dott. Adolfo Ceccarini
Curatore Fallimentare: dott.: Luigi Lucchetti

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
CON PROCEDURA COMPETITIVA

Il giorno 31 (trentuno) marzo 2020 (duemilaventi), alle ore 11.00, dinanzi al notaio dott. Marco Dolzani, nel suo ufficio in Trento, via Grazioli n. 79, si terrà la vendita con procedura competitiva ex art. 107 L.F. dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune catastale di Trento:

LOTTO 3

Appartamento ubicato a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: 2 – Particella Edificiale: 6591 Sub: 25 Foglio: 21 Porzione Materiale: 22

Prezzo base € 56.400

Aumento minimo € 2.000

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 42.300

LOTTO 5

Box auto ubicato a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 –Particella Edificiale: 6591 Sub: 166 Foglio: 21 Porzione Materiale: 163

Prezzo base € 22.080

Aumento minimo € 1.000

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 16.560

LOTTO 6

Box auto ubicato a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 –Particella Edificiale: 6591 Sub: 167 Foglio: 21 Porzione Materiale: 164

Prezzo base € 24.960

Aumento minimo € 1.000

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 18.720

LOTTO 7

Box auto ubicato a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 –Particella Edificiale: 6591 Sub: 172 Foglio: 21 Porzione Materiale: 169

Prezzo base € 22.080

Aumento minimo € 1.000

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 16.560

LOTTO 8

Box auto ubicato a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 –Particella Edificiale: 6591 Sub: 202 Foglio: 21 Porzione Materiale: 199

Prezzo base € 23.040

Aumento minimo € 1.000

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 17.280

LOTTO 9

Cantina ubicata a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 – Particella Edificiale: 6591 Sub: 208 Foglio: 21 Porzione Materiale: 205

Prezzo base € 1.320

Aumento minimo € 300

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 990

LOTTO 10

Cantina ubicata a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 – Particella Edificiale: 6591 Sub: 209 Foglio: 21 Porzione Materiale: 206

Prezzo base € 1.440

Aumento minimo € 300

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 1.080

LOTTO 13

Cantina ubicata a Trento – Via Marino Stenico civico 26 - piano: S1 – Particella Edificiale: 6591 Sub: 253 Foglio: 21 Porzione Materiale: 250

Prezzo base € 840

Aumento minimo € 300

Deposito cauzionale € 10% dell'offerta

Prezzo base per le offerte residuali € 630

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

Stato di possesso: si rende evidente che il LOTTO n. 7 risulta locato con contratto dd. 15 ottobre 2012 reg.to a Trento il 15 novembre 2012 al n. 9388/S3, con prima scadenza 14 ottobre 2016, rinnovato automaticamente fino al 13 ottobre 2020.

Tutti i restanti LOTTI sono liberi da persone.

Per la realtà giuridica e per ogni altra ulteriore notizia ed evidenza riguardante i beni immobili oggetto della vendita - con riferimento, soprattutto, alla conformità sotto il profilo urbanistico, catastale e di conformità degli impianti e agli (eventuali) oneri di regolarizzazione, alla (eventuale) presenza di opere realizzate in difformità o di opere abusive, alle possibilità di sanatoria e ai costi delle regolarizzazioni catastali o urbanistiche - si rimanda a quanto descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'esperto dott. ing. Filippo Cascone in data 29 marzo 2019, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>, nonché sul portale Vendite Pubbliche Notarili: <http://venditepubblichenotarili.notariato.it/>

CONDIZIONI DI VENDITA – EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a garanzia di estraneità da vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Parimenti la vendita non è

soggetta ai vincoli relativi alla necessaria conformità catastale delle planimetrie presentate al Catasto Fabbricati rispetto allo stato reale come pure all'obbligo di dotazione degli attestati di prestazione energetica.

Si rende evidente che l'aggiudicatario dei singoli beni, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, V comma ed all'art. 40, VI comma della legge 47/85 ai fini della regolarizzazioni di eventuali difformità urbanistiche entro 120 gg. dall'atto di trasferimento della proprietà.

MODALITÀ DI VENDITA E MODALITÀ E CONTENUTO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Si stabiliscono per la vendita le seguenti condizioni:

sono oggetto di vendita i beni immobili così come descritti nel presente avviso di vendita. Per una più precisa descrizione si rimanda alla relativa perizia di stima, sopra richiamata, che fa fede a tutti gli effetti;

la vendita sarà soggetta all'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura di Legge, che saranno interamente a carico dell'acquirente;

per partecipare alla gara sarà necessario presentare, offerta di acquisto irrevocabile in busta chiusa, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita (e quindi entro le ore 12.00 del 30 (trenta) marzo 2020 (duemilaventi)), presso lo Studio del notaio dott. Marco Dolzani in Trento (TN), Via Grazioli n. 79 (orario ufficio: 8.30-12.30; 14.00-18.00). La busta chiusa potrà essere consegnata a mano ovvero spedita a mezzo posta/corriere. Farà comunque fede la data e l'ora di ricevimento da parte della segreteria dello Studio del notaio, indipendentemente dalla data di spedizione. Sulla busta, a cura del ricevente, sarà indicata la data e l'ora della ricezione. A cura dell'offerente, sulla busta, dovranno essere obbligatoriamente indicati esclusivamente l'ora (11.00) e la data della gara (31 (trentuno) marzo 2020 (duemilaventi)), il riferimento della procedura concorsuale ("Fallimento Omega Immobiliare s.r.l.") e il numero del LOTTO. Nessuna altra indicazione, né il nome della parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro, deve essere apposto sulla busta. Nel caso di consegna a mezzo posta/corriere l'offerta in busta chiusa - che dovrà rispettare le condizioni appena enunciate - dovrà essere inserita in altra busta che sarà oggetto della spedizione.

L'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica; dovrà essere allegato certificato C.C.I.A.A. non anteriore di tre mesi rispetto alla data per la presentazione dell'offerta, da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata; a tal fine è

- sufficiente l'indicazione del numero del Lotto riportato nel bando;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai prezzi minimi indicati come prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta;
 - 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;
 - 8) l'espressa dichiarazione di aver preso visione, dell'avviso di vendita e di tutti i documenti ivi menzionati (incluse le perizie di stima con tutti i loro contenuti ed allegati) e di essere a conoscenza di tutto quanto in essi illustrato;
 - 9) l'espressa dichiarazione di accettare tutte le condizioni contenute nell'avviso di vendita in base alle quali l'offerta proposta deve intendersi regolata.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento OMEGA IMMOBILIARE S.R.L.;
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

Note: La cauzione eventualmente già versata in relazione ad offerta irrevocabile d'acquisto con impegno a partecipare a procedura competitiva che ha dato impulso alla vendita, già incamerata dal fallimento, rimarrà valida ai fini della partecipazione alla procedura competitiva stessa, senza necessità di restituzione e nuovo versamento.

L'offerta è irrevocabile.

Il ritiro dell'offerta comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione. Nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti, ovvero sia consegnata oltre il termine indicato, la medesima verrà esclusa.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, il bene non potrà essere successivamente venduto a soggetto diverso da quello che abbia presentato l'offerta.

Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale è disponibile un modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso, sul portale www.avvisinotarili.notariato.it o reperibile presso i notai abilitati alla RAN, che dovrà essere sottoscritto dall'offerente con firma digitale.

Per i casi in cui l'Offerente non sia provvisto di firma digitale, è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo; in tal caso dovrà essere consegnato al notaio (Banditore o Periferico) il plico contenente l'Offerta cartacea sottoscritta, unitamente alla scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive), non firmato digitalmente.

L'offerta in formato digitale può essere consegnata, unitamente alla documentazione sopra indicata, al notaio Banditore o ad uno dei notai Periferici.

L'offerta digitale, o la scansione del plico cartaceo, non potrà in nessun caso superare la dimensione di 3 (tre) MB.

Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo è disponibile un modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso, sul portale www.avvisinotarili.notariato.it o reperibile presso i notai abilitati alla RAN; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del

notaio Banditore.

Al termine delle operazioni di registrazione il notaio consegnerà “Ricevuta per l’Offerente di registrazione alla procedura asta”, prodotta automaticamente dal sistema informatico.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

Nel giorno fissato e all’ora stabilita per la procedura competitiva ex art. 107 L.F., la gara avrà inizio con l’apertura delle buste davanti al notaio dott. Marco Dolzani presso il suo Studio in Trento (TN), Via Grazioli n. 79 ed al curatore fallimentare, dott. Luigi Lucchetti.

CANCELLAZIONE AGGRAVI

Si rende evidente che la cancellazione di tutti gli aggravii rientranti nella disponibilità della procedura fallimentare, iscritti sugli immobili oggetto del bando, saranno cancellati successivamente alla stipula dei contratti esecutivi degli esiti della gara, a cura della curatela fallimentare, ed a fronte di apposito provvedimento di cancellazione su ordine del Giudice, ma a spese dell’aggiudicatario; la cancellazione di tali aggravii avverrà presumibilmente entro 120 (centoventi) giorni lavorativi dall’atto notarile di trasferimento.

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l’offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l’asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Trento, via Grazioli n. 79, o presso uno dei Notai Periferici abilitati alla RAN, il cui elenco aggiornato è disponibile su www.avvisinotarili.notariato.it e www.notariato.it/ran, richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell’offerente.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L’esame delle proposte di acquisto, e l’eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Trento in via Grazioli n. 79, alle ore 11,00 e seguenti del giorno 31 marzo 2020;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d’asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall’offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell’importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all’offerta più alta, ovvero nell’ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all’offerta depositata per prima.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell’ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d’asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché non inferiori del 25% di quello base;

- in caso di unica offerta, ove inferiore al prezzo base d’asta (ma non inferiore del 25%) si

procederà alla aggiudicazione salva la riserva di approvazione da parte della procedura nei termini sotto indicati;

- in presenza di più offerte si procederà ad incanto tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4^o L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto;

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%.

Resta fermo il potere del GD di sospendere la vendita ai sensi dell'articolo 108 della L. F.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile non dovrà, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre non dovrà essere dotato di attestato di prestazione energetica;

dovrà invece essere allegato il certificato di destinazione urbanistica ove necessario.

Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita, nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese per l'ottenimento del provvedimento di cancellazione dei gravami.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno

vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati a partecipare alla gara potranno concordare un appuntamento per visionare gli immobili oggetto di vendita con procedura competitiva di cui al presente avviso contattando gli uffici TECNOCASA TRENTO 1, Via Gozziadoro, 34, 38122 Trento TN, tel. 0461-917456, email: tncs1@tecnocasa.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Luigi Lucchetti tel. 0644252805 – e-mail: dott.luigi.lucchetti@gmail.com; e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

* * * * *

Trento, lì 10 febbraio 2020

Il notaio dott. Marco Dolzani