

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Fallimento: **Betanews S.r.l.**
n° 675 / anno 2021
Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Perna
Curatore: Avv. Marzia Calzetta

Avviso di vendita telematica sincrona mista

Il Curatore

esaminati gli atti del Fallimento in oggetto;
visto il Programma di Liquidazione approvato;
letta l'autorizzazione alla vendita resa dal G.D. in data 4 marzo 2025

rende noto

che il giorno **11 dicembre 2025, alle ore 11.00** presso la Sala Aste Zucchetti sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63, si darà luogo alla vendita dell'immobile sotto descritto, **con modalità sincrona mista** alle condizioni di seguito indicate, e che il giorno 10 dicembre 2025, alle ore 13.00, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto del lotto come di seguito descritto:

LOTTO 11 – Locale di deposito sito in Milano (MI), Via Franchino Gaffurio n. 2

Il bene oggetto di vendita consiste in un magazzino/locale di deposito sito in Milano (MI), Via F. Gaffurio n. 2, piano interrato, censito al Catasto dei Fabbricati del relativo Comune al foglio 272, particella 194, sub. 35, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 56 mq.

L'immobile fa parte di uno Stabile edificato nel 1941 all'angolo tra Via F. Gaffurio e Via C. Gomes, in un quartiere misto residenziale/commerciale limitrofo alla Stazione Centrale di Milano.

Il locale ha una superficie calpestabile complessiva di circa 45 mq, di cui 34,50 con un'altezza utile media di 2,05 ml, e 9,50 con un'altezza media utile di 2,95 ml. Quest'ultima porzione consiste in un'intercapedine adiacente sul lato lungo del magazzino, cui si accede tramite due porte finestre, ed è parzialmente illuminata e ventilata da due griglie alla quota del soprastante giardinetto.

Le spese condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario a far data dal rogito notarile di trasferimento, fermo restando quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.p.c..

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come dettagliatamente descritto nell'allegata perizia di stima, cui si rinvia e da intendersi qui integralmente riprodotta e trascritta.

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi già tenuto conto degli stessi nella valutazione del bene. Il trasferimento della proprietà avverrà a mezzo atto pubblico notarile con spese a carico dell'aggiudicatario, inclusa imposta di registro ed Iva se dovuta, oltre oneri accessori.

Prezzo base del lotto € 20.000,00 (ventimila/00)

Offerta minima € 20.000,00 (ventimila/00)

Modalità di presentazione delle offerte

La vendita avverrà con il sistema della procedura competitiva in modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015, alle condizioni sotto riportate.

Ogni offerente dovrà far pervenire **entro le ore 13.00 del 10 dicembre 2025** la propria offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili e potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità cartacea.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **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, in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Marzia Calzetta in Roma, Via Giuseppe Gioachino Belli n. 36.

Gli offerenti telematici, ovvero 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 e delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Avv. Marzia Calzetta presso il suo studio in Roma Via Giuseppe Gioachino Belli n. 36, 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

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza;
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, andrà indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusi P. Iva e c.f., accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di partecipazione di stranieri:

- se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e lo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato internazionale che lo consente.
- in caso di offerta presentata a mezzo procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto notarile.

L'offerta, sia cartacea che telematica, dovrà altresì contenere e ad essa dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base sopra indicato, pari ad € **20.000,00 (ventimila/00)**);
- la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- la dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% (o superiore) del prezzo offerto;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento per l'offerta telematica oppure assegno circolare per l'offerta cartacea);
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto del complesso aziendale oggetto di vendita, con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque eccezione, domanda e pretesa, anche solo potenziale, nei confronti del Fallimento n. 675/2021 e di tutti i suoi organi;
- Copia del presente avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso sull'ultima quale formale presa visione ed accettazione di tutto quanto ivi previsto;
- 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 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'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, una **cauzione** a garanzia dell'offerta non inferiore **al 10% del prezzo offerto**, tramite:

- **offerente telematico:** bonifico bancario sul conto corrente avente **IBAN: IT71X0306911884100000010203 intestato a Zuccheti Software Giuridico S.r.l.**

Il bonifico, con causale "versamento cauzione Fall. n. 675/2021", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di 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.
La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

- **offerente cartaceo:** assegno circolare intestato al Fallimento n. 675/2021 Betanews S.r.l., allegato all'offerta nella busta chiusa.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

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 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.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base del lotto, come sopra individuato;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso la Sala Aste Zucchetti 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 della vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla 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 Zucchetti sita in 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 500,00 (cinquecento/00)

In caso di gara tra gli offerenti, il lotto verrà aggiudicato al maggior offerente allorché siano trascorsi 90 (novanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore 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 possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

Trasferimento del bene

L'atto di trasferimento del lotto verrà stipulato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, presso lo studio del Notaio indicato dalla Curatela, il cui compenso sarà a totale carico dell'aggiudicatario. 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 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Ogni imposta, tassa e ogni altro onere fiscale e tributario, Iva compresa se dovuta oltre ad imposta di registro, così come il 100% di costi e spese connessi e conseguenti alla vendita, ivi compresi il compenso spettante al Notaio per il trasferimento del bene, le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, annotazione, vulture ed eventuale A.P.E., se necessario, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 60 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, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. 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.

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 immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- a) 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;
- b) la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita competitiva nell'ambito di una procedura concorsuale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo;
- c) 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;
- d) La vendita non può essere impugnata per causa di lesione, ed i cespiti sono venduti secondo la formula del "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia. Si precisa che le informazioni inerenti ai beni hanno funzione esclusivamente

indicativa ed approssimativa e non ne costituiscono certificazione.

- e) 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.
- f) l'aggiudicatario, nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, recante Iban: IT08K0200805340000106287665. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.
- g) 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) così come eventuali costi e spese per lo sgombero e svuotamento dell'immobile.

Avvertimenti e disposizioni generali

Si precisa che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle 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 legge 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, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul portale www.fallcoaste.it.

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

Roma, 23 ottobre 2025

La Curatrice
Avv. Marzia Calzetta

Firmato digitalmente da: CALZETTA MARZIA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE AVVOCATI ROMA
Data: 23/10/2025 16:42:36