FALLIMENTO **99/2021**

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Stefano Cardinali

CURATORE FALLIMENTARE: avv Lorenza Dolfini

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA

VI ESPERIMENTO DI GARA (LOTTO 1 **- Immobile Piazza XXIV Maggio snc)**

IV ESPERIMENTO DI GARA (LOTTO 3 **- Posto auto Via Chiassarelli n. 4)**

PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avvocato **Lorenza Dolfini** con studio in Roma Via Giuseppe Avezzana n. 45, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza n. 102/2021 emessa dal tribunale di Roma in data 12/02/2021 è stato dichiarato il fallimento della società "*Massa Marittima Sviluppo* ***s****.r.l.*", nominando giudice delegato al fallimento il dottor Stefano Cardinali;
- che, la società fallita è piena proprietaria nel Comune di Massa Marittima, di un'unità immobiliare (lotto C) attualmente composta da n°2 corpi di fabbrica, articolati sui piani terreno e primo insistenti su unico fondo naturale, nel comune di Massa Marittima (Gr), Piazza XXIV Maggio snc., dettagliatamente descritta nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, geom. Giacomo Lacerenza in data 29 aprile 2024 e di un posto auto scoperto in Via Chiassarelli n. 4, dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatta sempre dal geom. Giacomo Lacerenza, tutte depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Roma ed alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro

consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. **Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni**
- mail: **gianluca@itasset.it - andrea@itasset.it**
- mobile: **338.6230816 - 339.5274210**

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita,** del **modello di presentazioni offerte,** nonché della **perizia di stima**, reperibili sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

E S P E R I M E N T O D I V E N D I T A

Mercoledì 18 marzo 2026 alle ore 10:30

- presso la sede operativa dell'ausiliario soggetto specializzato ITAsset Advisory Services sito in **Grosseto, Via Siria n. 36/40 (piano terra)** per gli offerenti con **modalità cartacea**;

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (*ex* art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it*)[1].

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti entro le ore **17:00** del **16 marzo 2026** in via telematica all'interno del portale http://pvp.giustizia.it, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

[1] ***ASSISTENZA:*** *per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.*

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita,** entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,oo) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al soggetto specializzato.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT 18 F 08673 14201 000000 921015
- **CAUSALE**: Versamento Cauzione - Fall. 99/2021, Trib. di Roma, Numero Lotto

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili**.

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario ITAsset Advisory Services, in Grosseto, via Siria n. 36/40 (piano terra) nel giorno **16 marzo 2026 dalle ore 15:00 alle ore 17:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 3386230816 – gianluca@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **17:00 del 16 marzo 2026**.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra indicato.

D E S C R I Z I O N E D E I L O T T I P O S T I I N V E N D I T A

LOTTO 1 (lotto C in perizia-Imm. Piazza XXIV Maggio snc)

Diritto di piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso promiscuo nel comune di Massa Marittima (Gr), Piazza XXIV Maggio snc, Via Martiri della Niccioletta.

Il lotto, attualmente composto da n°2 corpi di fabbrica, articolati sui piani terreno e primo insistenti su unico fondo naturale indicato catastalmente con la particella n°242 del foglio n°144 ad i subalterni 11-13-14-15 e 16, con destinazione attuale di Uffici, Magazzini e Residenziale, la relativa corte alla particella n°500 del foglio n°145 (attigua al bene), la particella n°1 del foglio 149 ad il subalterno 1 con destinazione attuale di Magazzino e Tettoia, oltre alla particella n°583 del foglio n°144.

Nelle indicazioni esposte dal Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima, il fondo, era inserito nel PA05 (Piano Attuativo 05) approvato ed attuato, che ne indicava la demolizione e nuova costruzione per la realizzazione di unico corpo di fabbrica articolato sui piani seminterrato, terreno e primo, lo stesso poteva essere costituito da:

-Piano seminterrato n°20 posti auto coperti, rampa di acceso e relativo spazio di manovra;

-Piano terreno n°4 locali ad uso commerciale;

-Piano terreno e primo n°2 locali ad uso commerciale;

-Piano primo n°2 locali ad uso commerciale

Consistenza:

	Destinazione	Cubatura	Superficie convenzionale
	Negozzi/Uffici	1.907,000 mc..	571,26 mq.
	Magazzini	2.631,900 mc.	510,45 mq.
	Posti Auto	-----	337,50 mq.
	Corti	----	113,26 mqc.

Dati catastali:

Immobili ad uso promiscuo articolati al piano Terra e Primo censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima:

Foglio n°144 p.lla n°242 sub 11 con destinazione catastale di A/10

Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 13 con destinazione catastale di A/10

Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 14 con destinazione catastale di A/2

Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 15 con destinazione catastale di C/2

Foglio n°144 p.lla n°242 Sub 16 con destinazione catastale di C/6

Foglio n°149 p.lla n° 1 Sub con destinazione catastale di C/2

Foglio n°144 p.lla n°500 Sub con destinazione Ente Urbano (corte)

Foglio n°144 p.lla n°583 Sub con destinazione Relitto Stradale (corte)

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf	Rendita	Piano	Graffato
	144	242	11	A/10	1	6 vani	133 mq.	€.697,22	T	no

	144	242	13	A/10	3	5 vani	92 mq.	€.850,51	1°	no
	144	242	14	A/2	3	7 vani	163 mq.	€831,50	1°	no
	144	242	15	C/2	10	37 mq.	51 mq.	€.168,16	T	no
	144	242	16	C/6	10	59 mq.	82 mq.	€.246,81	T	no
	144	583	---			81 mq.	81 mq.		T	no
	149	1	---	C/2	6	476 mq.	619 mq.	€.1155,42	T-1°	no
	145	500	---	Ente Urbano	---	5.35	535 mq.	---	T	no

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Si è reso necessario effettuare un aggiornamento catastale finalizzato a rendere conforme la situazione attuale e sul posto con le mappe catastali, va inoltre precisato che il foglio catastale n°149 non risulta ben allineato con gli attigui fogli n 144 e 145 ma la discordanza viene dettata dalla non perfetta restituzione grafica d'impianto (per la quale è stata inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Grosseto-Servizi Catastali in data 18/04/2023).

Altresì (con la regolarizzazione catastale) si è potuto:

- Rendere conforme la particella n°1 del foglio 149, precedentemente presente con un corpo a L, ma porzione del quale demolito per ottenere una sede stradale la cui superficie in ottemperanza all'atto Unilaterale d'Obbligo tra il Comune di Massa Marittima e la fallita Massa Marittima Sviluppo S.R.L. del 02/09/2009 viene ceduta allo stesso Comune con atto Notaio GRAZIOSI Sergio del 24/04/2024 rep.50428 racc.26854, registrato a Grosseto il 23/04/2024 al n°2791 e trascritto a Grosseto il 23/04/2024 al R.G. 6242 ed R.P. n°4959, e catastalmente identificando la porzione con la particella n°367 del foglio 149, con istanza di "Accertamento di Proprietà Urbana" giusto T.M. 43883 del 12/06/2023 e "Tipo Frazionamento Mappale" prot.43882 del 12/06/2023.
- Creare la nuova particella n°583 del foglio 144 derivata da un "relitto stradale" proveniente dalla vecchia strada vicinale (ora sostituita con la nuova variante di cui alla particella n°367 del foglio 149), già materialmente inglobata nella proprietà della Massa

Marittima Sviluppo S.R.L. e facente parte integrale del progetto di ricostruzione per il Piano di Recupero Relativo all'U.T.O.E. (MG) di Massa Marittima e Ghirlanda – area complesso edilizio ex – Agraria (P.A. 05 M.G. 2), con "Tipo Frazionamento Mappale" prot.42877 del 06/06/2023, che viene ceduta dal comune di Massa Marittima al fallimento Massa Marittima Sviluppo S.R.L. con atto Notaio GRAZIOSI Sergio del 24/04/2024 rep.50428 racc.26854, registrato a Grosseto il 23/04/2024 al n°2791 e trascritto a Grosseto il 23/04/2024 al R.G. 6242 ed R.P. n°4959.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale fatta esclusione per la particella n°1 del foglio 149 dove porzione del fabbricato è stata demolita per dare accessibilità alla nuova strada, entrambi i fabbricati sono attualmente inagibili e non utilizzabili, gli stessi sono stati inseriti come demolizione per il recupero della cubature nel P.A. 05-MG02 con previsione di trasformazione di cui all'art.76.5 del R.U. e quanto previsto nelle N.T.A. del P.A., successivamente hanno perso la loro efficacia come previsto dall'art.95 c.9-11 della L.R.T 65/2014 e dall'art.4 del R.U. Comunale, continuando l'attuabilità di interventi sul patrimonio edilizio esistente come previsto nelle zone B sottozona B3 che non eccedano la sostituzione edilizia.

Gli immobili non fanno parte di un contesto condominiale, ma gli stessi verranno ceduti nel loro insieme congiuntamente all'area di sedime della particella n°1 del foglio 149, del fondo indicato come particella n°500 del foglio 145 e della particella n°583 del foglio 144 derivata dal frazionamento di residuo stradale in disuso ed intercluso tra le particelle n°242 del foglio 144 e la particella n°1 del foglio 149.

Le unità immobiliari interessate non sono assoggettate a vincoli e/o usi civici, fatta eccezione il Sismico di 3^. Il terreno non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo quindicennio e che pertanto per il terreno stesso non risulta il vincolo quindicennale relativo.

Gli immobili risultano antecedenti alla legge n° 47/1985 sue modifiche ed integrazioni.

I fabbricati risultano edificati in data antecedente al 1967 quindi adibiti ad ex Agraria edex palazzina e magazzini S.N.A.M. oggetto del PDR Lotto 2, gli stessi sono legittimi poiché realizzati in epoca antecedente al 1967 in area esterna al centro urbano (zona agricola).

I beni risultano inagibili e non utilizzabili.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano liberi. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovranno essere correttamente sgomberati e/o smaltiti a cura ed a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro **158.100,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **5.000,oo**

LOTTO 3 (lotto unico in perizia-Posto auto Via Chiassarelli n. 4)

Diritto di piena proprietà su Posto auto al piano Seminterrato, di un fabbricato composto da appartamenti a schiera, il bene si identifica a ridosso della rampa carrabile ed è composto dal solo posizionamento e stazionamento di un autoveicolo indicato come subalterno n. 81, non risultante alle dipendenze di nessuna unità residenziale attualmente periziata.

Una rampa carrabile condominiale e plurimi vani scale collegano il bene con il resto delle unità e con l'esterno.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:			**3,90 mq**			

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima:

Il Posto Auto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 496, Sub. 81, Zc. Unica, Categoria C/6, di classe 1^ per mq. 13 e rendita €.12,09 Graffato no, piano S1.

Oltre chiaramente ad i beni comuni non censibili identificati ad i subalterni n.i 7 - 8(b.c.n.c. alla scala A) - 9(b.c.n.c. alla scala B) - 10(b.c.n.c. alla scala C) -11(b.c.n.c. alla scala D) - 12(b.c.n.c. alla scala E) - 100(bene comune a tutti fatta esclusione i sub. con posto auto esterno e non usufruenti dello spazio di manovra condominiale).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ed il progetto approvato.

L'immobile risulta successivo alla legge n° 47/1985 sue modifiche ed integrazioni. La costruzione è cominciata con dichiarazione di inizio lavori del 06/10/2009, a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima (GR) il 07/09/2009 con il n°82.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, fatta esclusione del Vincolo Sismico n°3.

L'immobile fa parte di un contesto condominiale e dello stesso ne usufruisce delle parti comuni, non sono presenti porzioni e/o unità condominiali che possano apportare una rendita al bene oggetto di fallimento. Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare interessata nè il fabbricato in cui la stessa insiste sono assoggettati a vincoli e/o usi civici, fatta eccezione il Sismico di 3^.

Il bene risulta allo stato fruibile, da un esame visivo non si sono riscontrate malformazioni al terreno in cui lo stesso risulta ubicato.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero. Qualora il compendio immobiliare in vendita risulti occupato da mobilia, rifiuti od attrezzature, l'onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro **1.640,oo**

Offerte in aumento non inferiori ad euro **100,oo**

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul sito www.itasset.it.

Elaborati peritali che devono essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

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 pari o superiore ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparendo **presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in Grosseto, Via Siria n. 36/40 (piano terra)**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "*offerenti telematici*" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "*offerenti tradizionali*" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in,* alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,oo e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Roma - fallimento n. 99/2021 – offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 18 marzo 2026*.

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **18 marzo 2026** a partire dalle **ore 10:30** presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparendo innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso la sede di ITAsset Advisory Services o presso il curatore del fallimento non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine sopra indicato, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne la società fallita, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - 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 immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. 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 tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;
- 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/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 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, ausiliari e organi della procedura;
- 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; eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario, sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. conformità impianti). Qualora, il notaio rogante richieda l'A.P.E (attestato di prestazione energetica), sarà cura della procedura concorsuale, produrlo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario

i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 100.000,oo il 3,5%; da euro 100.001,oo ad euro 200.000,oo il 3%; da euro 200.000,01 ad euro 500.000,oo l'2%; oltre euro 500.001,oo l'1% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., 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 delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

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.

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 sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso 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.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 107/1 ultimo capoverso l.f.), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicità dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul sito web www.astalegale.net ed inoltre sul sito www.itasset.it; pubblicazione dell'estratto della vendita, su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex* art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex* art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Roma, 22 dicembre 2025

Il curatore fallimentare

Avv. Lorenza Dolfini

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex* art. 107 legge fallimentare), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➢ Art. 1 - *definizioni*

1.1 *Utente*: il soggetto fruitore.

1.2 *Asta*: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 *Condizioni generali di vendita*: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regolamenta l'utilizzo dei servizi erogati all'utente.

1.4 *Avviso di vendita*: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 *Perizia di stima*: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 *Acquirente:* l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

1.7 *Lotto*: il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.

1.8 *Time Extension*: metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevendendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

1.9 *Aggiudicazione provvisoria:* indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.

1.10 *Cauzione:* indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.

1.11 *Prezzo base d'asta:* indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.

1.12 *Sopralluoghi:* saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al terzo giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).

1.13 *Soggetto specializzato*: con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato (*ex* art. 107 l.f.) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata reportazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la comprensione dei documenti a

sostegno della vendita giudiziaria, informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto alla stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➢ Art. 2 - *contratto con l'utente*

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it., ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➢ Art. 3 - *descrizione dei lotti in vendita*

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Il referente è in grado di rispondere alle informative in ordine allo stato occupazionale, alle modalità e condizioni di vendita e alle modalità del saldo prezzo.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, esperendo sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➢ Art. 4 - *sito web www.itasset.it*

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➢ Art. 5 - *efficacia delle condizioni*

5.1 Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line

devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,oo

allegato **all'avviso di vendita**

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI **ROMA** - FALLIMENTO **99/2021**
GIUDICE DELEGATO: dott. Stefano Cardinali
CURATORE DEL FALLIMENTO: avv. Lorenza Dolfini

per ***persona giuridica***

La società _____ p.iva _____c.f._____ sede legale in via _____, _____ (__) iscritta nel registro delle imprese di _____n. rea_____ in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra_____nato/a a _____il _____, C.F._____, residente in via _____città _____ (__), tel._____ e-mail_____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____

_____

per ***persona fisica***

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra_____, nato/a a _____ (___), il_____, C.F._____, residente in via _____, città_____ (___), domiciliato/a in via_____, città_____ (___) tel. _____ e-mail _____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____ stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge 151/75)_____, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge_____

_____

_____

_____

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____con studio in _____del foro di _____

☐ il quale interviene per persona da nominare[1] ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

☐ il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____c.f._____ sede legale in via _____, _____ (__) iscritta nel registro delle imprese di _____n. rea_____ in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra_____nato/a a _____il _____, C.F._____, residente in via _____città _____ (__), tel._____ e-mail_____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____

persona fisica

Sig./sig.ra_____, nato/a a _____ (___), il_____, C.F._____, residente in via _____, città_____ (___), domiciliato/a in via_____, città_____ (___) tel. _____ e-mail _____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____ stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge 151/75)_____, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni[2] indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge_____

_____

_____

[1] *L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.*

[2] *Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.*

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno_____alle ore_____ per il **lotto numero**[3] _____.

O F F R E

la somma di euro _____(euro _____/00)[4] oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

D I C H I A R A

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa e nota integrativa (oltre che, degli allegati alle stesse) relative al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail_____e di voler essere contattato al numero telefonico_____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari, non trasferibili, intestati al soggetto specializzato/procedura concorsuale/, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

---

[3] *Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.*

[4] *Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena **l'invalidità dell'offerta**.*

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti la partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

A L L E G A T I

(necessari ai fini dell'offerta**)**

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:
   _____ (_____/oo)
   _____ (_____/oo)
   _____ (_____/oo)
   intestato/i a "*Fall. Massa Marittima Sviluppo s.r.l. - 99/21*" per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**[5];
   (se l'offerente è *persona fisica*)[6]
2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
   (se l'offerente è *persona giuridica*)[7]

---

[5] *Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena* ***l'invalidità dell'offerta****.*

[6] *Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata* ***da due o più soggetti in via congiunta****, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.*

[7] ***Nota*** *per la partecipazione all'asta da parte di* ***società, enti*** *ed* ***associazioni****:*
la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.
Nel caso di offerta presentata da ***associazione tra professionisti*** *dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere*

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo_____ data_____/_____/_____.

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

Informativa sul trattamento dei dati personali.

I dati sopra indicati, richiesti dalle disposizioni vigenti ai fini del provvedimento per il quale sono acquisiti, sono utilizzati esclusivamente a tale scopo.

---

sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta ovvero designare altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile.

È ammesso l'acquisto a mezzo ***società di leasing****: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare, nel modulo d'offerta, che intende avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*