

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
XIV SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI

Fallimento n. 274/2013

Giudice Delegato Dott. Alessandro Nastri - Curatore Avv. Rosanna Micciché

AVVISO DI VENDITA FALLIMENTARE
CONTENENTE DISCIPLINARE

(vendita di unità immobiliari)

Il **Fallimento n. 274/2013**, dichiarato dal Tribunale di Roma – Sezione fallimentare con Sentenza n. 277 resa il 10.04.2013, giusto provvedimento in date 14-19.10.2026 del Giudice Delegato di autorizzazione agli atti conformi al programma di liquidazione già approvato dal Comitato dei creditori ai sensi dell'art. 104 *ter*, legge fallimentare

VENDE

intera quota di proprietà delle **seguenti unità immobiliari** site in Comune di Roma (RM) nonché in Comune di Melegnano (MI) e precisamente:

A) *“Porzione di immobile posta in **Comune di Roma**, Piano di zona 4, Serpentara 1, lotto 7, avente accesso indipendente da **viale Lina Cavalieri n. 114**, e precisamente: Locale a uso commerciale posto al piano interrato della superficie catastale di mq. 306, confinante con viale Lina Cavalieri, piazza Fernando de Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera A, salvi altri - distinta in catasto dei fabbricati di Roma al foglio 258 particella 232 subalterno 125 ,zona censuaria 6 , categoria C1 , classe 7 , mq. 306 , rendita catastale 6.353,04...”.*

B) *“Ufficio e locale deposito - magazzino ubicato in **Comune di Melegnano (MI) Via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ.28** , piano terra ; composto allo stato attuale da un locale ufficio comunicante con un ampio locale deposito - magazzino ed un wc, confinante in senso orario con cortile comune , mappale 248, mappale 36 , cortile comune , scala comune e via Battaglia dei Giganti ; distinto al Catasto dei Fabbricati di Melegnano (MI) al foglio 6 , particella 35 subalterno 2”.*

MODALITA' E CONDIZIONI:

- 1) Preliminarmente, le suddette unità immobiliari da porre in vendita vengono distinte in **due Lotti (LOTTO 1 quanto all'immobile in Roma; LOTTO 2 quanto all'immobile in Melegnano)**, come indicato nella sottostante tabella sommariamente descrittiva dei beni immobili nonché del valore di stima di C.T.U., del prezzo base (cui andranno aggiunti gli oneri accessori), della cauzione e della misura minima di rilancio:

Nr. Lotto	Descrizione sommaria	Valore di stima C.T.U.	CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto (non inferiore al prezzo base)	Misura minima di rilancio
Lotto 1	Porzione di immobile posta in Comune di Roma, Piano di zona 4, Serpentara 1, lotto 7, avente accesso indipendente da viale Lina Cavalieri n. 114, e precisamente: Locale a uso commerciale posto al piano interrato della superficie catastale di mq. 306, confinante con viale Lina Cavalieri, piazza Fernando de Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera A, salvi altri - distinta in catasto dei fabbricati di Roma al foglio 258 particella 232 subalterno 125, zona censuaria 6, categoria C1, classe 7, mq. 306, rendita catastale 6.353,04.	350.500,00	35.050,00	10.000,00
Lotto 2	Ufficio e locale deposito - magazzino ubicato in Comune di Melegnano (MI) Via Battaglia dei Giganti civ. 26 e civ.28, piano terra; composto allo stato attuale da un locale ufficio comunicante con un ampio locale deposito - magazzino ed un wc, confinante in senso orario con cortile comune, mappale 248, mappale 36, cortile comune, scala comune e via Battaglia dei Giganti; distinto al Catasto dei Fabbricati di Melegnano (MI) al foglio 6, particella 35 subalterno 2. Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.	132.000,00	13.200,00	10.000,00

- 2) Il Curatore rende noto che i suddetti beni immobili vengono venduti nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni) alla data della vendita, a corpo e non a misura (non potendo eventuali differenze di misura legittimare alcuna richiesta di risarcimento o di indennità o di riduzione del prezzo), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritti negli elaborati peritali redatti dal C.T.U. nominato Arch. Roberto Vitellozzi come depositati agli atti e da intendersi qui integralmente riportati e trascritti unitamente agli allegati degli stessi. Documenti che potranno essere in parte consultati e/o estratti dal P.V.P. – Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dal sito internet del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, in parte, richiesti via e-mail al Curatore fallimentare (cmlegal@tin.it) previo invio delle generalità complete del richiedente ed allegazione di copia del documento di identità in corso di validità. Più in particolare **il Curatore fallimentare evidenzia e rende noto** che nelle suddette relazioni di C.T.U. depositate in Cancelleria sono state oscurate con *omissis* alcune parti così come nei relativi allegati al fine del contemperamento delle esigenze di divulgazione e di privacy. Ove sussistessero motivate e comprovate ragioni, gli interessati potranno farne richiesta via e-mail al Curatore fallimentare (cmlegal@tin.it) previo invio delle generalità complete del richiedente ed allegazione di copia del documento di identità in corso di validità. La relativa richiesta verrà esaminata.

E' esclusa ogni garanzia: per vizi e/o mancanza di qualità o difformità dei beni venduti; per oneri di qualunque tipo, anche se non considerati ovvero occulti ovvero non evidenziati nella relazione di C.T.U.; per evizione; per la eventuale mancanza o inadeguatezza di certificazioni delle unità immobiliari e dei relativi impianti che, ove necessarie, saranno a carico dell'aggiudicatario su cui graveranno oneri e spese con esonero del Fallimento al riguardo.

Per i beni immobili realizzati in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie l'aggiudicatario, ove consentito, potrà fare ricorso alla disciplina dettata dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificata ed integrata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni a condizione che presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli previo provvedimento del Giudice delegato che ne ordinerà la cancellazione subordinatamente all'accertamento da parte del Notaio designato dell'effettivo pagamento del prezzo di vendita dovuto dall'aggiudicatario con tutti i relativi oneri connessi o consequenziali alla vendita che saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, ivi comprese le spese e gli onorari notarili.

La partecipazione alla procedura di vendita competitiva non esonera gli offerenti dall'onere di eseguire le ispezioni ipotecarie e catastali idonee a fare emergere eventuali atti di alienazione opponibili allo stesso aggiudicatario.

Più in particolare il Curatore con riferimento al LOTTO 1 immobili in Roma (RM) evidenzia che nell'elaborato tecnico il C.T.U. – sulla base degli accertamenti eseguiti – ha attestato, fra l'altro, alla pagina 13 e ss.:

“REGOLARITA' EDILIZIA (ALL.5 Concessione in sanatoria ed allegati -ALL.5.1 precedente abitabilità).

IL sottoscritto ha effettuato un accesso il 21.12.2017 presso il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - U.O. Condoni ed ha acquisito la Concessione in Sanatoria n.130655 del 10/09/1998 per cambio di destinazione d'uso da locale cantina a locale commerciale , tipologia di abuso :1 rilasciata alla Parsitalia Srl ; il sottoscritto ha acquisito i relativi allegati nel fascicolo del Comune di Roma, nei documenti del fascicolo , domanda per condono edilizio risulta dichiarato che il fabbricato era stato realizzato con progetto protocollo n. 29655/84, concessione edilizia n. 299/c del 16/5/1986.

Nel fascicolo del condono edilizio non risulta il certificato di Abitabilità relativo alla Concessione in Sanatoria del locale Commerciale C1.

L'Amministratore ha trasmesso al sottoscritto copia del certificato di abitabilità originario relativo alla Concessione 299655/84, lo stesso è relativo alla precedente destinazione a Cantina e pertanto non è più valido per il locale commerciale. A seguito del sopralluogo del 30/11/2017 il sottoscritto ha riscontrato la conformità con l'attuale stato dei luoghi della planimetria del progetto approvato in Sanatoria in Comune n.130655 del 10/09/1998 come superficie totale e perimetrale ma il sottoscritto ha riscontrato nel progetto in Sanatoria (come nella planimetria catastale) la realizzazione di un bagno con antibagno di circa mq.9,50 circa nella zona finale del locale commerciale. (All. 6 planimetria stato attuale).

Le sopra citata difformità ai sensi della norma vigente possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Roma con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti, sanzioni e costi professionali corrispondenti a circa €.2.500,00 di costi professionale e circa €. 1.000,00 di oneri per diritti e sanzioni a carico diretto della proprietà).

Inoltre tale regolarizzazione potrà essere trascritta sui successivi atti di compravendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita.

Non esistono certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario ”.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporterà la presa d'atto della mancanza del Certificato di abitabilità nonché l'obbligo dell'aggiudicatario ed acquirente, in sede di rogito notarile per il trasferimento della proprietà, di dichiarare di rinunciare, come in effetti l'aggiudicatario ed acquirente rinuncerà, a farsi consegnare il certificato di abitabilità/agibilità dalla parte venditrice esonerando la stessa da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente alla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità. Ad ogni buon conto e per quanto occorrer possa, l'aggiudicatario ed acquirente esonererà e manleverà la parte venditrice e la Procedura concorsuale nonché tutti i suoi Organi e Delegati, ivi incluso il Notaio rogante, da ogni responsabilità per eventuali danni o pregiudizi di qualsiasi natura che possano derivare dalla situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto e per le difformità degli immobili stessi rispetto agli strumenti urbanistici ed alla normativa in materia, che la parte acquirente dichiarerà di conoscere essendone stata resa edotta dai detti Organi della procedura.

Più in particolare il Curatore con riferimento al LOTTO 2 immobili in Melegnano (MI) evidenzia che nell'elaborato tecnico il C.T.U. – sulla base degli accertamenti eseguiti – ha attestato, fra l'altro, alla pagina 12 e ss.:

“REGOLARITA' EDILIZIA (ALL.5 variante pratica edilizia prot. 7635 del 9.7.1965 - abitabilità ed allegati)

IL Comune di Melegnano - Area Governo del Territorio in data 1.3.2017 con prot. gen. 5592 VB/ non ha trasmesso al sottoscritto previa richiesta di accesso agli atti le seguenti dichiarazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile in base alla tipologia di archiviazione presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, ed ha allegato la relativa documentazione tecnica:

- *Domanda per ottenere la concessione alla esecuzione di lavori edili: n 38/ 1964 - prot. 1174 del 6.2.1964 con relativa risposta del Sindaco pro tempore dalla quale risulta che il progetto risulta difforme da quanto prescritto nelle norme del PRG;*
- *Domanda di variante e rappresentazione elaborati, pratica edilizia n. 149 prot. 7635 del 9.7.1965 completa di:*
 - *nulla osta Esecuzione Lavori edili del 17.7.1965;*
 - *Abitabilità del 27.1.1967;*
 - *Nulla osta prevenzione incendi VV.F prot.13587/ 23.9.1969*

A seguito del sopralluogo del 30/05/2017 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria del progetto approvato in Comune (variante e rappresentazione elaborati, pratica edilizia n. 149 prot. 7635 del 9.7.1965) e l'attuale stato dei luoghi; le difformità sono le seguenti: 1 - a seguito del sopralluogo del 30/ 05/ 2017 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi, le difformità sono le seguenti:

- 1.- sono stati eliminati i tramezzi divisorii nel locale deposito - magazzino ed è stato creato un unico ambiente è stata aperta una seconda porta tra il magazzino e l'ufficio, l'ufficio è regolare;*
- 2 - a seguito dell' accesso agli atti presso il Comune di Melegnano il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria del progetto approvato e l' attuale stato dei luoghi , le difformità sono le stesse riscontrate sulla planimetria catastale ovvero sono stati eliminati i tramezzi divisorii nel locale deposito - magazzino , inoltre il sottoscritto ha riscontrato che nel progetto approvato pratica edilizia 149 prot.7635 del 9.7.1965, relativo alla variante alla pratica edilizia n.1174 del 6.2.64, con nulla osta alla esecuzione lavori edili del 17.7.1965 una parte dell'immobile ha destinazione ufficio e wc (mq.38,5 da rilievo) con accesso anche dalla strada mentre nella planimetria catastale ciò non risulta e nemmeno nell'atto di compravendita dell' immobile.*

Le difformità di cui ai punti 1,2 possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Melegnano con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti, sanzioni e costi professionali (ALL 7.1) Il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di Melegnano sulla procedura per regolarizzare quanto sopra rilevato, il Comune ha risposto con nota del 07.06.2018 (ALL 7.1) che deve essere redatta una CILA in Sanatoria, che la destinazione dell'immobile non indicata nel progetto approvato si può dedurre ad uso deposito tabacchi che si può estendere come definizione a “deposito – magazzino” con destinazione urbanistica artigianale produttiva , che per il magazzino è stato rilasciato il certificato di agibilità del 27.01.1967. (ALL 7)

I costi di regolarizzazione presso il Comune di Melegnano con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti, sanzioni e costi professionali) corrispondono a circa €.2.500,00 oltre oneri di legge e circa €. 1.000,00 di oneri per diritti e sanzioni a carico diretto della proprietà; i costi di regolarizzazione presso il catasto con una variazione catastale corrispondono a circa €.500,00.

Viste le Variazioni e le difformità sopra elencate non si può ritenere valido il certificato di abitabilità/ agibilità del 27.01.1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita.

Non esistono certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario...".

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporterà la presa d'atto della mancanza del Certificato di abitabilità nonché l'obbligo dell'aggiudicatario ed acquirente, in sede di rogito notarile per il trasferimento della proprietà, di dichiarare di rinunciare, come in effetti l'aggiudicatario ed acquirente rinuncerà, a farsi consegnare il certificato di abitabilità/agibilità dalla parte venditrice esonerando la stessa da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente alla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità. Ad ogni buon conto e per quanto occorrer possa, l'aggiudicatario ed acquirente esonererà e manleverà la parte venditrice e la Procedura concorsuale nonché tutti i suoi Organi e Delegati, ivi incluso il Notaio rogante, da ogni responsabilità per eventuali danni o pregiudizi di qualsiasi natura che possano derivare dalla situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto e per le difformità degli immobili stessi rispetto agli strumenti urbanistici ed alla normativa in materia, che la parte acquirente dichiarerà di conoscere essendone stata resa edotta dai detti Organi della procedura.

- 3) Del presente avviso di vendita fallimentare di unità immobiliari è stata richiesta la pubblicazione in forma integrale e fino al giorno antecedente la gara di cui al successivo punto 8), sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **P.V.P. – Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it>) nonché sul sito internet www.fallcoaste.it per almeno giorni trenta e fino alla data della vendita.

Nei predetti siti saranno pubblicate le relazioni di C.T.U. (quella per gli immobili in Roma e quella per gli immobili in Melegnano con *omissis* e/o oscuramento) come indicato al superiore punto 2) e, ove possibile e non eccessivamente difficoltoso e/o oneroso, tutti gli allegati delle stesse. Verrà pure pubblicata la nota indicativa dei parametri delle spese notarili di rogito. In ogni caso, agli interessati che ne faranno richiesta scritta, il Curatore trasmetterà a mezzo e-mail ordinaria copia delle suddette relazioni di C.T.U. complete di allegati, come meglio indicato al superiore punto 2).

Ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio verrà dato avviso da parte del Curatore ai sensi dell'art. 107, comma 3, legge fallimentare. Degli esiti della procedura competitiva il Curatore darà notizia al Giudice Delegato ai sensi dell'art. 107, comma 5, legge fallimentare trasmettendo in Cancelleria la relativa documentazione.

- 4) La proposta di acquisto dei suddetti beni immobili distinti in DUE LOTTI dovrà, sotto pena di inammissibilità della stessa, essere irrevocabile fino al giorno della relativa gara nonché per i successivi 90 (novanta) giorni e non potrà essere inferiore, sotto pena di inammissibilità della stessa, al prezzo base come sopra fissato per la gara stessa. Oltre imposte ed ogni onere legato alla vendita.
- 5) La proposta di acquisto – redatta in carta semplice, datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante dell'offerente – dovrà perentoriamente essere presentata, sotto pena di inammissibilità, **dalle ore 09,00 alle ore 13,00 del giorno 10 dicembre 2026** in (00196) Roma a Via Domenico Alberto Azuni, 9 **presso** lo studio del **Notaio Dott. Roberto Taccone** (nel seguito anche "*Notaio incaricato*"), in busta chiusa, recante all'esterno l'indicazione "*Fallimento n. 274/2013 – Gara del 10.12.2026 - Offerta di acquisto Lotto...*" e contenente, sotto pena di inammissibilità, uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento n. 274/2013 di importo complessivamente pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (non inferiore al prezzo base) da valere a titolo di cauzione e quale acconto in caso di definitiva aggiudicazione.

La predetta busta dovrà altresì contenere, nel caso in cui l'offerente sia persona fisica, fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, e del suo codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ovvero certificato di stato libero. Nel caso in cui l'offerente sia società o persona giuridica, la predetta busta dovrà pure contenere certificato del Registro delle Imprese o del Registro delle persone giuridiche che attesti la vigenza ed i poteri di rappresentanza aggiornato a non meno di tre giorni dalla data di deposito della busta contenente l'offerta nonché fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del legale rappresentante. Nel caso di intervento di rappresentante volontario la predetta busta dovrà altresì contenere originale o copia

autentica della procura notarile. Nel caso di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea la predetta busta dovrà pure contenere certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità. Qualora l'offerente sia persona minore di età, la predetta busta dovrà altresì contenere autorizzazione del Giudice Tutelare rilasciata in forma autentica.

- 6) La proposta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà indicare:
- per le persone fisiche, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e residenza o domicilio dell'offerente nonché un numero di utenza telefonica ed un indirizzo di posta elettronica ove potranno anche essere inviate comunicazioni. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso di offerente minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
per i soggetti diversi dalle persone fisiche, denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, sede legale, codice fiscale dell'offerente nonché generalità complete del legale rappresentante di quest'ultimo (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio) ed ancora un numero di utenza telefonica ed un indirizzo di Posta Elettronica Certificata ove potranno anche essere inviate comunicazioni;
 - l'indicazione del prezzo offerto che, sotto pena di inammissibilità, non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta;
 - la espressa dichiarazione dell'offerente di avere letto ed accettato l'avviso con le condizioni di vendita, ivi comprese quelle relative alla esclusione di ogni garanzia, e di avere preso visione della relazione di C.T.U. anche estimativa redatta dal Consulente nominato Arch. Roberto Vitellozzi;
 - la espressa dichiarazione di essere a conoscenza che le unità immobiliari vengono vendute senza il certificato di abitabilità/agibilità e di rinunciare a farsi consegnare il certificato di abitabilità/agibilità dalla parte venditrice esonerando la stessa da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente alla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità.
- 7) Il Notaio incaricato, all'atto della ricezione delle buste contenenti le offerte, provvederà ad indicare sulle stesse le generalità complete del soggetto presentatore unitamente ad un numero di utenza telefonica cellulare e ad un indirizzo di email del presentatore stesso oltre agli estremi del documento esibito per la identificazione apponendo altresì sulla busta il numero arabo progressivo attribuito in relazione all'ordine di arrivo nonché data ed orario di ricevimento della busta stessa.
- 8) Il Notaio incaricato provvederà alle ore **15,30** dello stesso **10 dicembre 2026**, giorno di ricezione delle buste, alla apertura delle buste ricevute alla presenza degli offerenti ove intervenuti redigendo apposito verbale nel quale darà atto della presenza degli intervenuti, del rispetto dei termini di consegna delle buste, del loro contenuto e della conformità o meno dei plichi e dei documenti in essi contenuti alle prescrizioni dell'avviso di vendita.
- Qualora dovessero risultare pervenute più offerte valide di acquisto il Notaio incaricato, senza soluzione di continuità, procederà presso il proprio studio ad una gara informale tra gli offerenti con prezzo base pari all'importo più alto tra quelli offerti e con offerte palesi in aumento (incanto) non inferiori ad € 10.000,00 (euro diecimila/00) quanto agli immobili siti in Roma (Lotto 1); non inferiori ad € 10.000,00 (euro diecimila/00) quanto agli immobili siti in Melegnano (Lotto 2).
- 9) Il ritardo nell'orario di inizio dell'apertura delle buste e conseguente inizio delle operazioni di gara non potrà essere motivo di doglianza o di ritiro dell'offerta presentata.
A fini di precauzione sanitaria, qualora il numero delle buste presentate dovesse essere ritenuto, a giudizio del Curatore ovvero del Notaio incaricato, eccessivo per lo svolgimento in sicurezza nel luogo preindicato delle operazioni di apertura delle buste e della gara, il Curatore potrà disporre il rinvio, non superiore a venti giorni, delle operazioni di apertura delle buste e di svolgimento della gara, anche in altro luogo, e sempre in unico giorno. Luogo e giorno che verranno comunicati all'indirizzo di email fornito all'atto della presentazione delle buste contenenti le offerte.
- 10) La partecipazione alla gara potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile. Gli avvocati potranno partecipare per persona da nominare con onere di comunicare la nomina al Notaio incaricato entro giorni tre dalla eventuale aggiudicazione

restando in difetto essi stessi obbligati in proprio. Risulterà aggiudicatario colui che, trascorso un minuto dall'ultimo rilancio, avrà offerto l'importo più elevato. Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno circolare non trasferibile depositato a titolo di cauzione. La mancata partecipazione alla gara ed ogni altro inadempimento dell'offerente comporterà l'incameramento definitivo della cauzione da parte del Fallimento con conseguente mancata restituzione da parte del Notaio incaricato del relativo assegno circolare. Nel caso in cui, trascorso un minuto dalla apertura della gara, nessuno dei partecipanti effettui il previsto rilancio (non inferiore alla misura come sopra indicata per il Lotto 1 e per il Lotto 2), il Notaio incaricato dichiarerà chiusa la gara con esito negativo e provvederà ad incamerare definitivamente la cauzione di tutti i partecipanti.

Ove non presente, l'aggiudicatario sarà informato dal Curatore dell'esito favorevole dell'asta mediante comunicazione via P.E.C. ovvero raccomandata con avviso di ricevimento alla residenza e/o al domicilio indicati nell'offerta.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali compresi quelli traslativi saranno condizionati al pagamento dell'intero prezzo avanti il Notaio incaricato ivi compresi imposte, tributi, diritti ed oneri anche per spese ed onorari notarili che saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Subito dopo la conclusione delle operazioni, il Notaio incaricato provvederà via P.E.C. a comunicare al Curatore, alla nota P.E.C. della procedura concorsuale, l'esito dell'esperimento trasmettendo il verbale di tutte le operazioni compiute nonché, nel termine di giorni tre dalla suddetta conclusione delle operazioni, la documentazione a corredo acquisita.

La procedura competitiva di vendita non prevede l'assegnazione dei beni posti in vendita.

- 11) La cauzione dell'offerente aggiudicatario potrà essere immediatamente incassata dal Curatore e trattenuta in conto del maggior prezzo di vendita e di ogni altro onere connesso alla vendita. Il saldo del prezzo dovrà essere versato in unica soluzione dall'aggiudicatario mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento in epigrafe all'atto della stipula del contratto di compravendita che sarà rogato dal Notaio incaricato. La predetta stipula ed il conseguente predetto saldo dovranno avvenire entro e non oltre il termine, da considerarsi essenziale, di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione previa convocazione presso il Notaio incaricato che il Curatore provvederà ad inviare, almeno dieci giorni prima, via P.E.C. e/o telegramma e/o raccomandata con avviso di ricevimento presso la residenza e/o il domicilio indicati dall'aggiudicatario nella offerta di acquisto.

Entro lo stesso termine essenziale di giorni 60 (sessanta) dalla aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento, a mani del Notaio incaricato ed a mezzo di uno o più assegni non trasferibili a quest'ultimo intestati, degli onorari e delle spese notarili ivi comprese quelle per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravanti sui beni come sopra posti in vendita comprese le relative imposte e tasse dovute per legge. Spese tutte a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il suddetto termine essenziale comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa da dichiararsi con Decreto del Giudice Delegato. Salvo il danno ulteriore.

- 12) Il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga – entro il termine perentorio di giorni 10 (dieci) dalla aggiudicazione e con le stesse modalità di presentazione delle offerte già oggetto della espletata procedura competitiva ma con cauzione pari al 20 % (venti per cento) del prezzo offerto – proposta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10 (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso il Curatore – previa verifica, unitamente al Notaio incaricato, della validità della offerta pervenuta – provvederà a fissare nuova data per l'esperimento di gara informale alla quale potranno partecipare sia il nuovo offerente in aumento che tutti coloro che erano stati ammessi

alla gara precedente. La nuova gara informale si svolgerà avanti il Notaio incaricato con le stesse modalità indicate nell'avviso di vendita relativo al precedente esperimento.

- 13)** Entro il termine di giorni 10 (dieci) dall'avvenuto pagamento del saldo del prezzo, delle spese e degli oneri accessori tutti, il Curatore depositerà l'istanza al Giudice Delegato di cui all'art. 108 legge fallimentare per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti o sequestri e di ogni altro vincolo esistente sull'immobile.

Il Notaio incaricato curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'ordine di cancellazione dei gravami ai sensi dell'art. 108, comma 2, legge fallimentare. Il Notaio incaricato compirà ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento dei suddetti beni e diritti.

- 14)** Tutte le imposte, le spese e gli oneri connessi e/o conseguenti alla vendita dei suddetti beni immobili saranno a carico dell'acquirente.
- 15)** Per ogni ulteriore informazione, per richiedere l'invio a mezzo e-mail della perizia di C.T.U. e dei relativi allegati, ove non integralmente disponibili sul P.V.P., gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare Avv. Rosanna Micciché con studio in (00199) Roma a Via Fezzan n. 65 - Tel. 06 86217171 – e-mail: cmlegal@tin.it

Roma, 23 ottobre 2026.

IL CURATORE FALLIMENTARE

Avv. Rosanna Micciché

