TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fall. La Restauratrice snc N. 2954/1999

G.D. Dr ssa Aratari Francesca

Curatore Dr. Fabrizio Camponeschi

Oggetto: Regolamento di liquidazione beni immobili con procedura competitiva Art 107 L.F.

Il Sottoscritto Dr. Fabrizio Camponeschi nella qualità di Curatore del fallimento in epigrafe con la presente rende noto che è in vendita ai sensi Art 107 e 108 L.F., il bene immobile di seguito descritto con la forma della Vendita competitiva da effettuarsi presso lo studio Notaio Caparrelli Giuseppe Maria in Velletri Piazza Cairoli n. 30.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO UNICO

Diritti di Proprietà enfiteuta dei seguenti terreni :

- Terreno in Lariano (Rm), catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri, Provincia di Roma, al Fg.18 Particella 716, qualità Vigneto, classe 3, sup. mq. 500, R.D. euro 3,87, R.A. euro 2,84 ;
- Terreno in Lariano (Rm), catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri, Provincia di Roma, al Fg.18 Particella 724, qualità Canneto, classe 2, sup mq. 150, R.D. euro 0,81, R.A. euro 0,35 ,(terreno sito in Lariano (Rm) con accesso da via Giuseppe Garibaldi n.31 e confinante con Ex Sede FF.SS. salvo altri).

I suddetti terreni sono ricadenti nella stessa zona di PRG in " Zona residenziale di espansione D – sottozona D1 – edilizia residenziale di iniziativa privata " con indice di fabbricabilità 0,30mc/mq (le particelle sono interessate dalla fascia di rispetto stradale).

Si precisa che il valore è riferito al solo utile dominio del diritto di colonia perpetua.

Diritto di Proprietà Enfiteuta del seguente Terreno :

- Terreno in Lariano (Rm), catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri, Provincia di Roma, al Foglio 19 Particella 4, qualità Canneto, classe 2, sup. 310 mq, R.D. euro 1,68, R.A. euro 0,72 . (Terreno sito in Lariano (Rm) con accesso da via Silvio Pellico snc e confinante con [redacted]).

Il suddetto terreno è ricadente nella zona di PRG in zona H Sottozona H2- aree agricole di salvaguardia ed ambientale e Zona H sottozona H3 - aree agricole intensive .

Si precisa che il valore del lotto è riferito al solo utile dominio del diritto di colonia perpetua.

Prezzo Base D'Asta € 2.400,00
Aumento Minimo € 1000,00
Deposito Cauzionale € 10% del prezzo base d'asta
Stato : Libero
Vendita NON soggetta ad IVA

Il Bene di cui trattasi è meglio descritto nella perizia di stima Arch. Maria Cristina Verri consultabile c/o Cancelleria Fallimentare, lo studio del Curatore, sul Portale Vendite Pubbliche e sul sito astegiudiziarie.it.

La vendita dell'immobile del lotto avverrà mediante il ricorso a procedure competitive con affidamento delle operazioni di vendita da parte del Curatore al Notaio Dr. Caparrelli Giuseppe Maria con oneri notarili a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo senza alcuna garanzia per molestie, evizione o pretese di terzi. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità ex Art 2922 C.C anche con riferimento alla L. 47/85 e succ. mod, nonché al DPR 380/2001, vincoli, servitù, abitabilità, licenze, permessi, autorizzazioni di qualsivoglia nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli altri documenti allegati e nel presente regolamento e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per società o ente.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie, catastali, bolli), gli onorari notarili relativi al trasferimento ed alle cancellazioni di ipoteche, e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, compensi a tecnici per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente, fatta esclusivamente eccezione per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

La vendita è soggetta ad Imposta di registro nelle modalità vigenti all'atto della stessa.

PUBBLICITA'

Ai sensi Art 490 cpc e 570 cpc della vendita dovrà essere dato pubblico avviso sul Portale delle vendite pubbliche di cui Art 161-quater cpc, (pvp.giustizia.it), nonché avviso sul sito specializzato . www.astegiudiziarie.it.

Lo studio del Curatore sito in Velletri via Ugo La Malfa n. 4 tel 0659877976 mail: studiocamponeschi@tiscali.it è a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito alla vendita, alla visita del bene ed alla consultazione della relativa documentazione.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dr. Giuseppe Maria Caparrelli con studio in Velletri Piazza Cairoli n. 30 tel 06/9630361.

Per poter partecipare alla gara, l'offerente o un suo delegato dovranno depositare offerta irrevocabile di acquisto in bollo, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la vendita (sabato escluso) presso lo studio del Notaio incaricato in Velletri Piazza Cairoli n. 30 presentando un documento di identità in corso di validità, ed in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'Offerta

L' offerta è irrevocabile ai sensi Art 571 comma 3 cpc .

La stessa dovrà indicare e contenere :

a) Se persona fisica : cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico, mail (alla quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare) stato civile (libero o coniugato del regime patrimoniale e con le indicazioni delle generalità del coniuge se coniugato in regime di comunione legale dei beni) copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità dell'offerente che dovrà altresi' sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito, mail, PEC e Partita Iva, codice fiscale, numero iscrizione al Registro Imprese allegando certificato in corso di validità rilasciato dal registro imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità del/dei rappresentante/i che dovrà/dovranno sottoscrivere personalmente l'offerta;

c) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

d) in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione; in tal caso nell'ipotesi di aggiudicazione sarà indispensabile depositare dal Notaio banditore incaricato, nei 3 gg successivi alla aggiudicazione, in originale o copia autentica la procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; in mancanza l' aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

e) i dati identificativi del lotto per il quale l' offerta è proposta

f) indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di esclusione, al prezzo base d'asta indicato nel bando d'asta;

g) a pena di irricevibilità dell'offerta, l' espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte dal Curatore nel “regolamento di liquidazione” nonché la espressa adesione a queste ultime;

h) in caso di più' interessati allo stesso immobile l' offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

i) se l' offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta da colui che esercita la potestà, previa autorizzazione del giudice Tutelare da allegare all'offerta stessa;

l) l' offerente dovrà allegare, se in possesso dei requisiti di legge, dichiarazione sostitutiva di voler usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, e le eventuali dichiarazioni relative alla agevolazioni fiscali richieste;
Ogni offerente dovrà allegare all'offerta a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a " *Fall. n. 2954/1999 La Restauratrice snc"* per un importo pari al deposito cauzionale sopra richiesto per ciascun lotto, nonché copia fotostatica dell'assegno medesimo e del retro dello stesso su un unica facciata , che dovrà essere inserito nella busta. In caso di mancata aggiudicazione detto assegno sarà immediatamente restituito. In caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita, tale cauzione verrà incamerata. In ipotesi di aggiudicazione, la stessa verrà computa quale acconto sul prezzo.

Le offerte possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, presso lo studio del Notaio banditore. Lo stesso Notaio ricevente, o un suo delegato provvederà ad annotare:
-le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) previa identificazione;
-nome del Notaio delegato alla Vendita
-data delle operazioni di vendita
-data ed ora di deposito della busta
-qualora la vendita abbia ad oggetto più lotti, il numero identificativo dello stesso lotto
La busta non dovrà contenere altre indicazioni oltre le suesposte.
La presentazione della offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, negli atti, nei documenti allegati e nel presente avviso costituendo pertanto integrale accettazione delle condizioni di vendita.

Assenza di Offerte

In caso di assenza di offerte il Curatore provvederà alla fissazione di una nuova data di vendita entro e non oltre 180 gg successivi all'esperimento deserto. In tale caso il nuovo prezzo base di asta non potrà essere ribassato oltre il 25%.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e la eventuale gara avverranno a cura del Notaio banditore, nel suo studio in Velletri Piazza Cairoli n. 30 alla presenza dello stesso Notaio banditore e degli offerenti.

Delle operazioni di vendita verrà redatto apposito verbale.

In caso di unica offerta valida uguale o superiore alla base d'asta si procederà alla aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti partendo dalla offerta più' alta, con rilancio minimo obbligatorio da effettuarsi entro il termine di 60 secondi dalla offerta precedente.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato alla offerta più alta, o nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, alla offerta depositata per prima.

La partecipazione effettuata per il tramite del Notaio periferico implica la tacita accettazione del rischio di problematiche di carattere informatico ed energetico con conseguente impossibilità di effettuazione dei rilanci e con rinuncia a qualunque pretesa.

La documentazione relativa alle operazioni di vendita sarà depositata in Cancelleria ed il Curatore provvederà ad informare il G.D.

Si specifica che nella procedura di cui trattasi non si è addivenuto alla nomina del Comitato dei Creditori per indisponibilità degli stessi creditori.

Resta salva la possibilità di sospensione delle operazioni di vendita di cui Art 108 L.F.

L'aggiudicazione non produrrà effetti traslativi e la stessa aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria sino alla avvenuta effettuazione di tutti gli adempimenti di cui Art 107 Comma 3 L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, entro il termine massimo di 120 gg (centoventi) dalla aggiudicazione, pena la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Giuseppe Maria Caparrelli ".

Ai sensi Art 107 comma 4 L.F., Il Curatore può sospendere la vendita, ove nelle more della vendita gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% del prezzo offerto nelle forme di cui sopra) , migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.
In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Spese a carico dell' aggiudicatario

Gli oneri fiscali (registro, ipotecarie, catastali, bolli), gli onorari notarili relativi al trasferimento ed alle cancellazioni di ipoteche, e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, compensi a tecnici per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente, fatta esclusivamente eccezione per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
La vendita è soggetta ad Imposta di registro nelle modalità vigenti all'atto della stessa.
Tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso Notaio.
Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento/mutuo, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal Curatore fallimentare mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a *" Fall. n. 2954/1999 La Restauratrice snc"*.
In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza alcun aggravio di spese per la procedura.
Il Giudice Delegato, effettuata la stipula della vendita, ordinerà con Decreto ai sensi Art 108 comma 2 L.F., la cancellazione delle relative formalità pregiudizievoli; dette cancellazioni saranno effettuate a cura del notaio banditore incaricato.

In caso di aggiudicazione l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa la intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l' immobile dovrà inoltre essere dotato, ove necessario di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Tutte le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti di cui trattasi dovranno essere a carico dell'aggiudicatario il quale se ne farà carico al fine di fornire le stesse al Notaio per il perfezionamento della vendita.

Si specifica che eventuali irregolarità di carattere urbanistico o edilizie, qualora ne ricorrano i presupposti possono essere sanate a spese dell'aggiudicatario ai sensi Art 40 comma 6 L. n. 47/1985 e art 46 comma 5 DPR n. 380 del 06.06.01, entro 120 gg dalla stipula dell'atto notarile di vendita.

Velletri li 12/11/2026

Il Curatore

Dr. Fabrizio Camponeschi