

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
sezione fallimentare
Fallimento n. 701/2015
Edilizia Portuense srl
Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio
Curatore: Prof. avv. Lucio Francario
Delegato Notaio avv. Fabrizio Cappuccio tel. 06.6789003

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
VII ESPERIMENTO**

L'Avv. Fabrizio Cappuccio, Notaio con studio in Roma via del Corso n. 303, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma

AVVISA CHE

presso il suo studio sito in Roma, Via del Corso n. 303 – il giorno **24 febbraio 2023, alle ore 15:30**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO 1

Immobile in Roma, viale dei Colli Portuensi n. 106/A e precisamente locale seminterrato di mq. 533 con annessa comproprietà di 1/3 della rampa di accesso, censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 457 particella 81 sub. 508, z.c. 4, cat. D/8, r.c. Euro 12.800,00;

il predetto cespite è stato oggetto di azione di revocatoria fallimentare da parte di altra procedura fallimentare, Edilizia Sacchetti srl. Il contenzioso (n.r.g. 23911/2016) è stato definito in primo grado dal Tribunale di Roma con sentenza n. 16314/2019 – passata in giudicato- che ha rigettato le pretese del Fallimento Edilizia Sacchetti;

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti ed al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali vincoli .

al valore d'asta di € 417.445,00

(quattrocentodiciassettemilaquattrocentoquarantacinque/00) oltre IVA se dovuta

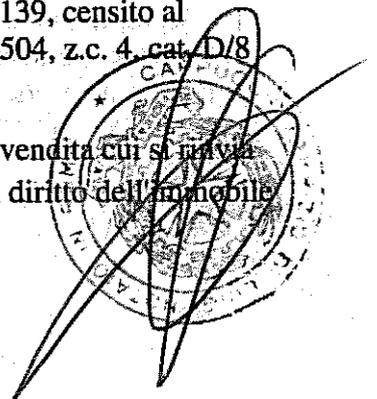
In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 20.000,00 (ventimila/00)

LOTTO 2

Immobile in Roma, viale dei Colli Portuensi n. 139/153 e precisamente locale sotterraneo dei due villini aventi accesso dal civico n. 141 di via dei Colli Portuensi della superficie di circa mq. 1022 con annessa proprietà della rampa di accesso partente dal civico n. 153 e con annessa comproprietà in ragione di 2/3 della rampa di accesso partente dal civico n. 139, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 457, particella 1396 sub 504, z.c. 4, cat. D/8 r.c. Euro 25.104;

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti ed al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile



ed eventuali vincoli .

al valore d'asta di € 1.023.150,00 (unmilioneventitremilacentocinquanta/00) oltre IVA se dovuta

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

LOTTO 3)

Immobile in Roma, viale dei Colli Portuensi n. 155/175A e precisamente locale posto al piano cantinato della superficie di mq. 2.600,00 circa comune ai villini n. 3, 4, 5 e , con annessa rampa di accesso al locale partente dal civico 155 ed altra rampa di accesso partente dal civico 175A limitatamente alla linea di confine con retrostante villino n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 457, particella 465 sub. 508 graffato con particella 1714 sub. 502, con particella 1761 sub. 501, con particella 1762 sub. 501, con particella 1768 sub. 501, con particella 1769 sub. 501, con particella 1770 sub. 506, con particella 1772 sub. 501, con particella 1779 sub. 503, con particella 1781 sub. 504, con particella 1782 sub. 501, con particella 1783 sub. 501, con particella 1786 sub. 501 e con particella 1787 sub. 501, z.c. 4, cat. D/8, r.c. Euro 46.690,00 nonché al foglio 457 particella 465 sub. 507, cat. area urbana, mq. 310.

Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti ed al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali vincoli .

al valore d'asta di € 2.927.900,00 (duemilioninovecentoventisettemilanovecento/00) oltre IVA se dovuta

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Orario apertura buste: giorno e ora della vendita

Ai sensi di legge e di disciplinare, nell'ambito della procedura di dismissione, è prevista tra le modalità di vendita anche quella ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c. e 105 L.F. ossia l'istituto dell'assunzione del debito per l'aggiudicatario/assegnatario con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore, in modo da non alterare la graduazione dei crediti.

In detta ipotesi all'aggiudicatario/cessionario del credito ipotecario/assuntore del debito ipotecario, graveranno, ai sensi di legge, sia oneri non accollabili, da pagare in denaro al momento della stipula, salvo conguagli, sia altri oneri successivi alla vendita. Ad oggi detti oneri sono stati forfettariamente calcolati con riferimento al periodo di effettuazione della perizia, e sono da considerare orientativi, non definitivi e da attualizzare alla data del trasferimento a seguito di aggiudicazione definitiva.

Le somme stimate da esigere in denaro a carico dell'aggiudicatario/cessionario del credito ipotecario/assuntore del debito che intenda attivare questa modalità di acquisto sono, salvo conguaglio, le seguenti: a) per l'immobile di Via Colli Portuensi n. 106 € 151.173,72; b) per l'immobile di Via Colli Portuensi n. 139/153 € 248.703,16; c) per l'immobile di Via Colli Portuensi n. 155/175 € 523.113,48.

Si precisa altresì che l'accollo di cui si farà carico l'aggiudicatario dovrà essere liberatorio nei

confronti del Fallimento Edilizia Portuense Srl rispetto al debito di rango privilegiato, fermo restando che il credito ipotecario, per la parte insoddisfatta in privilegio, residuerà in chirografo allo stato passivo della procedura fallimentare.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITA' DI VENDITA E DI REGISTRAZIONE:** La vendita avverrà a cura del Notaio Fabrizio Cappuccio mediante la Rete Aste Notarili (RAN), servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA: Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi entro le 12,30 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso) presso lo studio del Notaio incaricato in Roma via del Corso 303 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di presentazione a mezzo di delegato anche una copia firmata del documento dell'offerente.

2. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata dalle ore 9,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica.

OFFERTA DIGITALE: Per la redazione dell'offerta digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

OFFERTA CARTACEA: Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio informatico prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate unitamente alla documentazione infra indicata, in busta chiusa, unicamente presso lo studio del Notaio Incaricato. Sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero delle procedura (Fallimento n. 701/2015 Edilizia Portuense s.r.l.).

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta, sia cartacea che digitale, deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e la mail (non sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente intende provvedere ad effettuare un pagamento parziale a mezzo di assunzione del debito ex artt. 508 e 585 c.p.c. e 105 L.F., dovrà documentare la sua posizione di cessionario del credito ipotecario e dichiararsi comunque disponibile a far valere l'accollo del debito solo nei limiti delineati in via definitiva dalla Procedura fallimentare dopo l'aggiudicazione e ad effettuare il pagamento in denaro per la parte residua.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

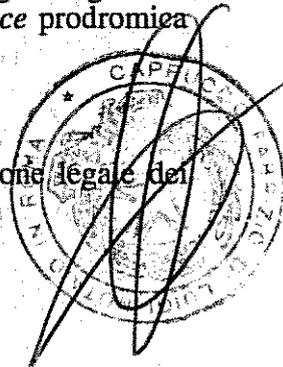
c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati del bene posto in vendita, e di averla ritenuta esaustiva ai fini della *due diligence* prodromica all'offerta e di accettare le regole e condizioni di cui al Disciplinare;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;



- Originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, anche se avvocato.
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno all'organo amministrativo della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ovvero ancora originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri di altro soggetto interno o esterno delegato.

4. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

5. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato al "Fall. n. 701/2015 Edilizia Portuense s.r.l." di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

6. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

7. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e delle parti, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto trascorsi i sessanta secondi di cui sopra senza ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

8. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale);

9. **TRASFERIMENTO DEL BENE:** L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito del saldo prezzo nelle mani del Curatore entro il termine previsto pena la perdita per l'aggiudicatario della cauzione, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F..

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni

dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; il delegato depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. A seguito del trasferimento con atto Notarile, successivamente all'atto, le cancellazioni verranno eseguite sulla base di idoneo provvedimento emesso dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 LF. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Disciplina della pubblicità delle vendite DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita;
- b. dal professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (planimetrie, fotografie e degli altri allegati), almeno due mesi prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, se ne sussistono i presupposti;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Roma, 18 novembre 2022

Il Professionista Delegato
Notaio Fabrizio Capaccio

