



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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 AL **I ESPERIMENTO** DI GARA  
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 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. L’unità immobiliare è dettagliatamente descritta nella perizia di stima redatta dall’esperto stimatore del fallimento, geom. Giacomo Lacerenza in data 29 aprile 2024, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Roma ed alla quale, 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,



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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**
- mail: **gianluca@itasset.it**
- mobile: **338.6230816**

- 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 del bene subastato 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](http://www.itasset.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Mercoledì 18 settembre 2024 alle ore 11:00**

- 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](http://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**



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

**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.

**STABILISCE**

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del 16 settembre 2024** 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](http://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.

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

---

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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 16,00) 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 66 A 08673 71860 0000000 15932 Chianti Banca
- **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 settembre 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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 **12:00 del 16 settembre 2024**.

**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.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

**LOTTO 1 (lotto C in perizia)**

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 accesso e relativo spazio di manovra;
- Piano terreno n°4 locali ad uso commerciale;



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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

-Piano primo n°2 locali ad uso commerciale

**Consistenza:**

	Destinazione	Cubatura	Superficie convenzionale
	Negozi/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



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

**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.



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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<sup>^</sup>. 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 ed ex 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.



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

**Prezzo base di vendita euro 584.000,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 8.000,00**

---

*Il bene è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it).*

*Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale 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.*

## DETERMINA

### **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](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando **presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in Grosseto, Via Siria n. 36/40 (piano terra).**



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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](http://www.itasset.it)) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 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 settembre 2024.

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,



## Tribunale di Roma

Sezione Fallimenti

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 settembre 2024** a partire dalle **ore 11:00** presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando 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](http://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.



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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:*



## Tribunale di Roma

### Sezione Fallimenti

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**



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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.



Tribunale di Roma  
Sezione Fallimenti

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 100.000,00 il 3,5%; da euro 100.001,00 ad euro 200.000,00 il 3%; da euro 200.000,01 ad euro 500.000,00 l'2%; oltre euro 500.001,00 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



## Tribunale di Roma Sezione Fallimenti

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<sup>2</sup>:

- pubblicità obbligatoria, 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 obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul sito web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed inoltre sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it) nonché 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)*.

---

<sup>2</sup> Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



**Tribunale di Roma**  
*Sezione Fallimenti*

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, 16 maggio 2024

**Il curatore fallimentare**

*Avv. Lorenza Dolfini*

*Allegati:*

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