

Al Fico. S.C. edilizia a.r.l. IN L.C.A.
Con sede legale Palestrina (RM) – p.iva 04735780589

BANDO DI GARA PER ASTA PUBBLICA SENZA INCANTO.

- La Soc. Cooperativa edilizia AL FICO a.r.l. in LCA D.M. M.I.M.I.T. n. 183 del 08.07.202 (già in L.C.A. ex D.M. 134 del 28.05.2019, pone in primo tentativo d'asta, al prezzo di perizia, parte di compendio immobiliare in diritto superficario nel Comune di Palestrina – Via G. D'Annunzio vari civici – costituito da n. 3 appartamenti, in n. 3 separati lotti, come meglio sotto indicati:

- **LOTTO 1 - Appartamento alla scala A Piano primo int. 3** indentificato al C.U. al Foglio 20, p.lla 442, sub 10, Cat. A2; Cantina: Foglio 20, p.lla 442, sub 10 Cat. C2; Autorimessa: Foglio 20, p.lla 442, sub 42 Cat. C6.

- **LOTTO 2 – Appartamento alla scala B Piano primo int. 6**, indentificato al C.U. al Foglio 20, p.lla 442, sub 23, Cat. A2; Cantina: Foglio 20, p.lla 442, sub 23 Cat.C2; Autorimessa: Foglio 20, p.lla 442, sub 61 Cat. C6

- **LOTTO 3 - Appartamento alla scala A piano terzo int. 8** indentificato al C.U. al Foglio 20, p.lla 442, sub 15 Cat. A2; Cantina: 30, Foglio 20, p.lla 442, sub 15, Cat. C2; Autorimessa: Foglio 20, p.lla 442, sub 66 Cat. C6

Il tutto come meglio descritto in perizia estimativa Arch. Alfredo Rosella - consultabile a cura degli interessati e scaricabile dal sito www.astegiudiziarie.it ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti su detti beni-

Il Notaio incaricato alla Vendita è Il Dr. Claudio Ciaffi, Notaio in Roma - Piazza Albania, 10 - ove si svolgerà l'incanto il giorno 18 del mese di MAGGIO alle ore 15:00. Le trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate ai sensi e per gli effetti dell'art.5 Lg 400/75 per Decreto Direttoriale MIMIT a seguito dell'avvenuta cessione dei beni del compendio da parte della Procedura. La cancellazione avverrà a cura del Commissario ma a spese dell'aggiudicatario. I beni saranno trasferiti liberi da persone ma nello stato di fatto e diritto e con eventuale mobilio per il quale sarà cura dell'aggiudicatario procedere alla liberazione e smaltimento eventuale.

- L'incanto sarà aggiudicato a favore di chi presenterà l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.
- Importo a base d'asta:
- LOTTO 1: euro 75.920,00 (settantacinquemilanovecentoventi) oltre all'iva
- LOTTO 2: euro 57.366,00 (cinquantasettemilatrecentosessantasei) oltre all'iva
- LOTTO 3: euro 43.135,00 (quarantatremilacentotrentacinque) oltre all'iva

INOLTRE

Il Commissario Liquidatore informa di aver ricevuto offerta di acquisto pari ad euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00) dall'occupante di un ulteriore alloggio, denominato **LOTTO 4:**

Detta offerta, per il bene identificato **Appartamento alla scala B piano secondo int. 9**, identificato al C.U. al Foglio 20, p.lla 442, sub 26, Cat. A2; Cantina: Foglio 20, p.lla 442, sub 26, Cat. C2; Autorimessa: Foglio 20, p.lla 442, sub 62 Cat. C6.

Il LOTTO 4, di cui alla stessa perizia estimativa, in caso di offerte migliorative è da considerarsi ceduto in stato di OCCUPATO e non di LIBERO; pertanto, rispetto al valore periziato allo stato di LIBERO, dovrà considerarsi, tra le altre cose già menzionate in perizia, la differenza di valore che il bene ha sul mercato che, nella norma e a titolo indicativo, dovrebbe attestarsi intorno al 15-25% inferiore a quella dell'attuale perizia. Avendo ricevuto offerta da parte dell'occupante, quindi, il

commissario deve pubblicizzarla in relazione al prezzo di perizia stimato effettivo. Pertanto, pur se le offerte dovranno essere migliorative rispetto all'offerta presentata di euro 52.000, il valore alloggio di cui alla perizia estimativa dovrà esser valutato dagli interessati nella forchetta di minore valore sopra indicata.

- Per l'ammissione all'esperimento d'asta gli interessati dovranno far pervenire le domande di partecipazione presso lo studio del Notaio, a pena di esclusione, entro le ore 12:00 del giorno stabilito per la gara.

L'invio dell'offerta potrà avvenire tramite servizio postale con raccomandata a.r. e farà fede il giorno e l'ora di ricevimento della stessa attestata dal Notaio, ovvero mediante consegna fisica presso lo studio dello stesso Notaio ma sempre entro le ore 12:00 del giorno stabilito per la gara, anche in questo caso farà fede l'attestazione di ricevimento del Notaio. Le buste saranno accettate solo con dicitura: **"Asta senza incanto relativa al compendio immobiliare AL FICO SCARL Ed. in LCA"**

Le domande, in ogni caso, oltre alla indicazione del domicilio eletto ai fini delle comunicazioni inerenti al tentativo di vendita ed il numero di telefono, dovranno contenere:

per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, con indicazione del regime patrimoniale dei coniugi, e copia di un documento di identità in corso di validità;

per le persone giuridiche: la denominazione sociale, con indicazione del legale rappresentante, della sede e del codice fiscale o partita i.v.a., nonché gli atti comprovanti che chi parteciperà all'esperimento di vendita ha facoltà di obbligare la società o l'impresa, certificazione camerale (in data non superiore a sei mesi) e copia di un documento di identità in corso di validità della persona che, munita dei necessari poteri, parteciperà al tentativo di aggiudicazione in nome e per conto della società o dell'impresa.

Le domande dovranno, inoltre, essere corredate da cauzione di due assegni circolari non trasferibili intestati alla "AL FICO scarl in L.C.A." di cui uno dell'importo pari al 10% del prezzo offerto in asta a titolo di cauzione e l'altro dell'importo pari al 5% del prezzo offerto in asta a titolo di concorso alle spese, detti importi saranno infruttiferi. Ai non aggiudicatari gli importi versati saranno messi a disposizione presso lo Studio del Notaio per 30 (trenta) giorni dalla chiusura della gara, se assenti alla gara, ovvero alla conclusione della stessa, dandone atto nel relativo verbale.

Alle domande dovrà essere allegata, a pena di esclusione, dichiarazione di espressa ed incondizionata accettazione di tutti i termini e le condizioni indicate nel presente bando.

Le domande dovranno, poi, essere corredate **da una copia del presente bando debitamente sottoscritte per accettazione.**

Il giorno della gara ed all'apertura delle buste il Notaio verificherà innanzi agli offerenti presenti la validità delle relative offerte e tra questi, esclusi gli offerenti non presenti, procederà ad una gara rispetto all'offerta più alta validamente presentata ponendo la predetta offerta più alta come base di rilancio. Il rilancio minimo sarà di euro 3.000 (tremila). Allorché saranno trascorsi due minuti dall'ultima offerta in rilancio senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Della gara verrà redatto processo verbale ed il Notaio procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Contratto:

Entro il termine di gg. 60 dall'aggiudicazione definitiva, sarà stipulato il contratto di compravendita, con contestuale versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione detratta la somma

versata a titolo di cauzione (pari al 10% del prezzo offerto in asta). Saranno inoltre incassate le spese di procedura non rendicontate (pari al 5% del prezzo offerto in asta e riparametrato al prezzo di effettiva aggiudicazione) oltre Iva e oneri di legge. Qualora si renda necessaria una spesa maggiore rispetto al 5% incassato come acconto (ad esempio spese cancellazione ipoteche, APE immobile, etc.) il commissario le richiederà e sarà obbligo dell'assegnatario procedere al versamento del saldo. Dette spese, ovviamente, sono diverse da quelle notarili, imposte e tasse acquisto del bene, che sono direttamente a carico dell'acquirente in sede di rogito.

La data del rogito sarà fissata dandone atto nel processo verbale, pertanto l'aggiudicatario sarà tenuto a presentarsi alla stipula senza necessità di ulteriore convocazione alcuna.

Ogni onere, diritto, tributo e spesa, ivi compresi quelli notarili, derivanti a qualsiasi titolo dalla presente vendita saranno a carico economico esclusivo dell'aggiudicatario.

In caso di mancata presentazione in sede di stipula del contratto di compravendita, nel luogo, giorno ed ora indicati, ovvero in caso di mancato versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione in sede di stipula, senza che ricorra un giustificato motivo (non sarà considerato giustificato motivo né la mancata erogazione di eventuale mutuo e/o finanziamento, né la mancanza di documentazione dell'aggiudicatario necessaria al rogito), l'aggiudicatario inadempiente decadrà dall'aggiudicazione con perdita integrale della cauzione e dell'intero importo versato a titolo di concorso alle spese, dette somme saranno incamerate dalla procedura liquidatoria a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno che dovesse patire la procedura in ragione del predetto inadempimento.

Il contratto indicato nel presente bando sarà rogato dal Notaio di fiducia della Procedura.

Ulteriori Condizioni di vendita:

1. I beni vengono ceduti a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con le indicate pertinenze e con tutti gli accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive insistenti sugli stessi.

2. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle condizioni di vendita e della perizia di stima, nonché l'assunta presa visione dei beni, considerando che, comunque, non sono ammesse contestazioni successive alla aggiudicazione, espressamente gli offerenti rinunciando, in fase di presentazione delle offerte, alla garanzia per vizi e/o evizione trattandosi di acquisto da procedura concorsuale, anche per gli effetti della Lg. 380/01, potendosi avvalere l'acquirente di quanto prescritto dalla predetta legge.

PERTANTO: si pone attenzione - come indicato nell'autorizzazione ministeriale alla vendita - alla specifica, già accennata che *"Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendo i beni idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti negli immobili di cui sopra"*.

3. Di conseguenza eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, per qualsivoglia motivazione non considerati, o comunque non evidenziati in perizia di stima, saranno a totale carico dell'acquirente come ogni eventuale spesa di bonifica o ripristino previsto dalle leggi in vigore, necessarie all'utilizzo dell'immobile.

4. L'interessato si intende obbligato ad acquistare, irrevocabilmente, sin dal momento della presentazione dell'offerta, salvo ovviamente il diritto di non presentarsi innanzi al notaio in sede di asta, perdendo di conseguenza efficacia l'offerta e maturando il diritto alla restituzione degli assegni dati a cauzione dietro ritiro degli stessi presso il Notaio incaricato che ne redigerà quietanza.

5. L'obbligo della Procedura a contrarre nascerà di contro solo al momento in cui il Notaio incaricato redigerà verbale attestante l'avvenuta aggiudicazione.

Soc. Coop. AL FICO a.r.l. in LCA
(Il Commissario Liquidatore)
Dr.ssa Maria Maddalena Miuccio