

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

L'Amministratore Unico dott. Anita La Morgia

RENDE NOTO

Che il giorno giovedì 22 maggio 2025 in Roma (RM) Via Giuseppe Marchi 10, 00161 alle ore 15.30, dinanzi al Notaio dott. Renato CARRAFFA, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, essendo andato deserto il primo esperimento di vendita.

La vendita ha per oggetto gli immobili come descritti ed identificati, catastalmente e riguardo alla situazione urbanistico-edilizia, nella relazione tecnica di conformità urbanistica giurata allegata al presente avviso e qui espressamente richiamata in ogni sua parte. La stessa relazione tecnica è consultabile sui siti www.gobidreal.it e www.astegiudiziarie.it

LOTTO UNICO

Intera proprietà (per 1/1) della **"C.R.D. IMMOBILIARE SRL"**, con sede in Roma, codice fiscale 10154931009 - sito in Comune di Roma, Via Affile n. 3 angolo Via Montorio Romano n. 2, distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 294**:

- **particella 1479 subalterno 501**, Via Montorio Romano n.2, zona censuaria 6, P. T, categoria C/2, Cl. 7, mq. 96, superficie catastale totale mq. 108, rendita Euro 282,60;
- **particella 1480**, Via Montorio Romano snc int.1, zona censuaria 6, P. T, categoria A/4, Cl. 6, vani 3,5, mq.76, rendita Euro 397,67;
- **particella 1479 subalterno 3**, Via Montorio Romano n. 2, zona censuaria 6, P. T, categoria C/2, Cl. 5, mq. 181, superficie catastale totale mq. 193, rendita Euro 392,61;
- **particella 1481**, Via Montorio Romano snc, zona censuaria 6, P. T, categoria A/10, Cl. 1, vani 4, mq. 46, rendita Euro 2.933,48;
- **particella 2683**, via Affile n.3 P.T., Cl. F/1, mq. 2503; **iscritta anche al catasto Terreni**, particella 2683 Sez. C, Ente urbano, mq. 2503
- **particella 2225**, via Affile n.3 P.T., Cl. F/1, mq. 279; **iscritta anche al catasto Terreni**, particella 2225 Sez. C, Ente Urbano, mq.279;
- **particella 1479, subalterno 1**, Via Montorio Romano n.2 P.T., Cl. B.C.N.C. Part. Spec. A; **iscritta anche al catasto Terreni**, particella 1479 Sez. C, Ente Urbano, mq. 2899
- parte delle aree urbane censite in catasto al foglio 294, particelle 2683, 2225 e 1479, come meglio specificato nella relazione tecnica di conformità urbanistica giurata redatta dal geometra Domenico D'Ortenzio, è occupata da vie pubbliche;
- parte del compendio immobiliare è attualmente oggetto di contratto di locazione pari a € 4.692,34 oltre IVA 22% per un totale di € 5.724,65 mensili come meglio precisato nella perizia di stima giurata allegata al presente Avviso di vendita.

Prezzo base della vendita € 762.240,00 (settecentosessantaduemiladuecentoquaranta/00)

La società cedente intende esercitare l'opzione per l'imposizione ad IVA ex art. 10 lett.8 ter 1° comma D.P.R. 633/72 trattandosi di compendio strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Pertanto, ai sensi dell'art. 17 comma 6 lett.a bis), la fattura verrà emessa con il regime c.d. Reverse Charge qualora l'aggiudicatario finale sia soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato ai sensi del comma 5.

Offerte minime in aumento nella eventuale gara non potranno essere inferiori al 5% del prezzo base d'asta equivalenti a Euro 38.112,00 (trentoottomilacentododici/00).

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto pubblicata sul sito www.gobidreal.it, che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione del tecnico incaricato della perizia estimativa giurata e dai certificati catastali e ipotecari ad essa allegati. 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.

Sul compendio grava un'ipoteca iscritta dall'Agenzia delle Entrate Riscossione che verrà cancellata al momento della vendita del bene.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere presentate entro il giorno mercoledì 21 Maggio 2025 ore 12.00, presso lo studio CARRAFFA in Roma Via Giuseppe Marchi 10, 00161, dinanzi al Notaio dott Renato CARRAFFA - telefono 06 44290254, in **busta e sigillata chiusa indirizzata alla “CRD IMMOBILIARE SRL”**.

La busta dovrà contenere:

- 1) domanda in bollo da euro 2,00 e riportare:
 - a) ove presentata da persona fisica:
 - a1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (partita IVA), la residenza o il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo;
 - a2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati completi – anagrafici e fiscali - del coniuge;
 - a3) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o del legale rappresentante, previa autorizzazione del competente giudice tutelare;
 - b) ove presentata a nome di società o ente, anche morale:
 - b1) la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;
 - c) in entrambi i casi:
 - c1) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c2) l'indicazione del prezzo offerto, che – a pena di esclusione – non potrà essere inferiore a quello minimo indicato nel presente avviso di vendita;
 - c3) il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, comunque, non potrà essere superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione, anche in ipotesi di mancata specificazione dello stesso da parte dell'offerente;
 - c4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia giurata di stima allegata al

presente Bando;

- 2) certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- 3) cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo **assegno bancario circolare** non trasferibile, intestato alla "**CRD IMMOBILIARE SRL**";
- 4) acconto spese e diritti di gara pari al 5% del prezzo offerto (comprendenti le provvigioni da corrispondere alla GOBID ACUTION INTERNATIONAL GROUP SRL pari al 2% del prezzo finale di vendita oltre IVA 22%) a mezzo **assegno bancario circolare** non trasferibile intestato alla "**CRD IMMOBILIARE SRL**";
- 5) procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore;
- 6) certificato di vigenza di data non anteriore ad un mese, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

In caso di più offerte valide per ogni singolo Lotto, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Nel caso in cui sia impossibile aggiudicare il bene per la presenza di offerte di pari importo, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5% del prezzo base d'asta) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente;

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine delle ore **12.00 del giorno 21 Maggio 2025**;
- le offerte inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate;
- le offerte non accompagnate da acconto spese e diritti di gara pari al 5% del prezzo offerto con le modalità suindicate;

L'aggiudicatario, entro il termine dallo stesso fissato nell'offerta di acquisto ovvero entro 60 giorni dall'aggiudicazione – in caso di erronea indicazione di un termine più ampio o di mancata previsione dello stesso – è tenuto al pagamento del saldo prezzo dovuto, al netto della cauzione del 10% versata, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla "**CRD IMMOBILIARE SRL**", da depositare presso lo **presso lo studio CARRAFFA in Roma Via Giuseppe Marchi 10, 00161, dinanzi al Notaio dott Renato CARRAFFA negli orari e nei giorni di apertura al pubblico.**

Nello stesso termine dovrà, da parte del medesimo, essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento, nella misura indicata dall'amministratore unico, oltre a dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

L'atto di vendita sarà stipulato **dinanzi al Notaio dott Renato CARRAFFA.**

Maggiori informazioni possono aversi consultando il sito

<https://www.gobidreal.it/it/aste/Deposito-a-Roma-RACCOLTA-OFFERTE-2-264153>

Roma, 03/04/2025

L'Amministratore Unico
Dott. Anita La Morgia