

**Avv. Prof. LUCIO GHIA**  
Via delle Quattro Fontane, 10  
00184 ROMA  
tel. 06.42012618 – fax 06.42012618

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare - G.D. Dott. Fabio Miccio**

**Fallimento n. 182/12 NUOVA IMMOBILIARE 3000 S.R.L.**

**Curatore Avv. Prof. Lucio Ghia**

**“Disciplinare della procedura competitiva avente ad oggetto l’Immobile sito in Valmontone,  
via del Giardino n. 14, distinto al N.C.U.E. foglio MU part. 12 sub. 6.”**

**1. Premessa**

Il presente Disciplinare regola la procedura competitiva di liquidazione dell’immobile di seguito indicato, da realizzarsi nell’ambito del Fallimento 182/2012 Nuova Immobiliare 3000 s.r.l. La procedura competitiva verrà svolta secondo lo schema dell’asta pubblica senza incanto, presso lo studio del Curatore Avv. Prof. Lucio Ghia, con Studio in Roma, Via delle Quattro Fontane n. 10, tel. 06/42012618, fax. 06/42012522.

**2. Oggetto della vendita**

La vendita ha ad oggetto un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di tre piani, sito in Valmontone, in via del Giardino n. 14, censito al NCEU al foglio MU part. 12, sub. 6, cat. A/4, vani 4,5, rendita catastale € 232,41.

**3. Prezzo base**

Il prezzo base è determinato in € 25.000,00 oltre Iva.

**4. Avviso di vendita**

Un avviso di vendita (di seguito “Avviso”) o un suo estratto, sarà pubblicato, a cura del Curatore, sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia alle vendite giudiziarie [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito internet di annunci Bakeca.it su ogni altro sito gratuito a discrezionalità del curatore nonché, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., sull’apposito portale del ministero della giustizia denominato “Portale delle Vendite Pubbliche”, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per lo svolgimento della vendita. Ove possibile, tenuto conto che costi non dovranno superare complessivamente la somma di Euro 500,00, la vendita sarà pubblicizzata nel circondario del Comune di Valmontone e nelle zone limitrofe, tramite agenzia immobiliare locale o agenti pubblicitari, con affissione di avvisi e pubblicità attraverso “canali social” con affidamento diretto da parte del Curatore ed a sua discrezionalità. Essendo il fallimento privo di fondi, la somma di Euro 500,00, ove necessario, sarà anticipata dalla curatela.

**5. Modalità di presentazione e Contenuto dell’Offerta Vincolante**

I soggetti interessati dovranno formulare l’Offerta Vincolante secondo le previsioni del presente

Disciplinare.

L'Offerta Vincolante dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata A/R, corriere o consegna "a mani", presso lo Studio del Curatore Avv. Prof. Lucio Ghia, con Studio in Roma, Via delle Quattro Fontane n. 10, entro le ore 18,00 (diciotto) del giorno indicato nell'Avviso di Vendita.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il termine orario finale di presentazione delle offerte è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal Curatore, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Sulla busta contenente l'Offerta Vincolante, dovrà essere apposta l'indicazione del mittente con relativo domicilio e la dicitura "OFFERTA VINCOLANTE ACQUISTO IMMOBILE VIA DEL GIARDINO - VALMONTONE FALL. 182/12 NUOVA IMMOBILIARE 3000 S.R.L.".

L'Offerta Vincolante dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

L'offerta vincolante dovrà riportare in ogni caso, a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, anche telefax, pec o e-mail dell'offerente;

- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata;

- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 90 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'Offerta Vincolante della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente Disciplinare;

- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la procedura.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 6 del presente Disciplinare.

## **6. Condizioni dell'Offerta Vincolante**

6.1. Il contratto di compravendita dell'immobile dovrà essere stipulato entro il termine di 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle Offerte Vincolanti.

6.2. La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

6.3. Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

6.4. Il fallimento in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. e dell'art. 108 L.F., senza che gli offerenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

6.5. L'offerente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, e nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

6.6. In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. In tale ultimo caso (offerta per persona da nominare) il procuratore che abbia partecipato, in qualità di offerente per persona da nominare, e sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dalla aggiudicazione dovrà comunicare il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta e depositare presso lo studio del Curatore il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

6.7. Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

6.8. L'immobile viene venduto come visto e piaciuto, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti, convenzioni e regolamenti, anche condominiali, in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

6.9. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dell'immobile.

6.10. Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dal Curatore - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento

di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione.

L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n. 47/1985 e 46 del D.p.r. n. 380/2001.

### **7. Cauzione**

All'Offerta dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. 182/12 Nuova Immobiliare 3000 S.R.L." di importo complessivamente pari al 20% del prezzo offerto, che sarà imputato per il 5% a spese e per il 15% a deposito cauzionale.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione del prezzo, ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente, ferma l'applicazione, in ogni caso, nei confronti dell'originario aggiudicatario del disposto di cui all'art. 587 c.p.c.

### **8. Apertura delle buste**

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio del Curatore nella data indicata nell'Avviso di Vendita pubblicato.

Le offerte potranno essere di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; quelle di importo inferiore saranno comunque considerate non valide.

Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, con rilancio minimo di € 1.000,00 (mille/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto dal Curatore.

Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Curatore aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'offerta.

Il Curatore redigerà apposito verbale nel quale sarà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", delle offerte segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, del bene.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti al verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a

carico dell'aggiudicatario.

### **9. Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio**

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. 182/12 Nuova Immobiliare 3000 S.R.L.", entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, il Giudice Delegato ne dichiarerà la decadenza, disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c.

La procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

### **10. Il contratto di compravendita e la cancellazione delle formalità**

Il contratto di compravendita verrà stipulato entro 30 (trenta) giorni dalla data del versamento del saldo prezzo.

Dopo l'integrale versamento del prezzo, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Tutte le spese fiscali, notarili e le imposte relative alla cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

### **11. Ulteriori oneri a carico degli offerenti e documentazione disponibile**

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni in vendita e di tutta la relativa documentazione messa a disposizione degli interessati.

L'immobile può essere visionato previa richiesta scritta all'indirizzo pec [fallimentonuovaimmobiliare3000.182-2012@pec.it](mailto:fallimentonuovaimmobiliare3000.182-2012@pec.it).

La visita sarà confermata dalla procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Curatore nei giorni feriali.

Sono a disposizione degli interessati, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, o previa richiesta all'indirizzo pec [fallimentonuovaimmobiliare3000.182-2012@pec.it](mailto:fallimentonuovaimmobiliare3000.182-2012@pec.it), i seguenti documenti:

- a) avviso di vendita;  
b) disciplinare di vendita;  
c) relazione di stima.

### **12. Esito infruttuoso del primo esperimento di vendita**

In caso di esito infruttuoso dell'esperimento di vendita, la procedura competitiva sarà ripetuta alle medesime condizioni per tre volte con prezzo base ribassato del 15% (secondo esperimento), di un ulteriore 15% del prezzo già ribassato (terzo esperimento) e di un ulteriore 15% dell'ultimo prezzo già ribassato (quarto esperimento).

### **13. Disposizioni generali**

Il curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando il G.D. in tale ipotesi le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del GDPR Reg. UE 679/2016; ai sensi degli artt. da 15 a 22 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per 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 concordataria.

### **14. Legge applicabile. Foro competente**

L'intera procedura ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Roma, 16 settembre 2024

Il Curatore  
Avv. Prof. Lucio Ghia