

II ESPERIMENTO

Il Notaio Massimo Saraceno Professionista Delegato dal Tribunale Fallimentare di Roma con ordinanza in data 16 gennaio 2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Roma, Via Alberico II n. 33 il giorno **23 luglio 2026** alle ore 10:00 dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO
AI SENSI DELL'ART.
107, comma 1 L.F.**

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

In **Comune di Pomezia**, località Torvajonica, **Viale Romania (o Rumania) snc** locale C/6, foglio 25, particella 1282 e 565 sub 15 mq 726,50, altezza netta 3,97 ml rendita euro 1.984,48 si evidenziano in particolare: **l'illegittimità urbanistica dell'immobile e la relativa indivisibilità stante l'impossibilità di ottenere titoli e/o autorizzazioni per il frazionamento, l'esistenza di un vincolo paesaggistico ed una sanzione amministrativa ex art. 13 comma 2 legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario, nonché l'esistenza di un'ordinanza mai revocata di demolizione** autorizzata dal Ministero dei lavori pubblici. Il piano seminterrato della palazzina A è comunicante con il piano seminterrato della palazzina B, senza alcun tramezzo o altro che delimiti le due proprietà; anzi, le due palazzine hanno in comune una serie di pilastri in corrispondenza della partizione. Non sono presenti impianti ad eccezione di quello fognario che è per lo più ubicato sotto l'intradosso del solaio. Sono presenti numerosi pozzetti dismessi, per quanto si è potuto verificare a seguito di un rilievo solo visivo dei luoghi. Le bucature delle pareti perimetrali verso l'esterno sono protette da grate in ferro. Sulla rampa, in battuto di cemento, sono presenti arbusti. Sono dovuti gli oneri condominiali. Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate ai sensi dell'art. 108 L.F:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 4 agosto 2009 al n. 15229 di formalità;
- domanda giudiziale di revoca trascritta in data 9 giugno 2010 al n. 20818 di formalità
- sentenza di Corte d'Appello di Roma in data 11 marzo 2021 n. 3023/2021 pubblicata 26 aprile 2021
- ipoteca volontaria iscritta in data 27 luglio 2005 al n. 14729 di formalità
- pignoramento trascritto in data 28 luglio 2000 al n. 20634 di formalità
- ipoteca volontaria iscritta in data 14 giugno 1999 al n. 6278 di formalità

L'immobile è libero.

al valore d'asta pari ad euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00) offerta minima di euro 21.375,00 (ventunomilatrecentosettantacinque/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 10:00

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata mediante racc. a/r, corriere o a mani dalle ore 9.00 alle 12.30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrata dal notaio delegato, 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 dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA VINCOLANTE: l'offerta deve contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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 è persona giuridica dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA e la relativa PEC.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, in cifre e in lettere, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita. Qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi sia differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per il Fallimento;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (**termine non soggetto alla sospensione feriale**);
- la volontà di "avvalersi" o di "non avvalersi" di un mutuo a finanziamento del prezzo di aggiudicazione;
- la dichiarazione espressa che 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle successive integrazioni e delle condizioni tutte di cui all'avviso di vendita e del programma di liquidazione, come eventualmente integrato, da intendersi espressamente accettate;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta vincolante è irrevocabile ed incondizionata fino alla scadenza del termine per il saldo prezzo;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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 alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **intestato al Fallimento 193/2008**.

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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisito 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. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente; in caso di parità di offerte il bene verrà aggiudicato all'offerta migliore (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

Il notaio delegato 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 avviso, 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.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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 una volta** con prezzo base ribassato del 25%.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: l'aggiudicatario provvisorio depositerà il prezzo e le spese nel termine indicato nell'offerta vincolante. 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 (**non soggetto a sospensione feriale**).

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: il saldo prezzo dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente n. 0000105141709 (IT 11 A 02008 05340 000105141709) intestato alla procedura fallimentare presso Unicredit Spa - Ag. 90 (viale G. Cesare n. 54) o mediante **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a Fallimento 193/2008. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare. **Il contratto di mutuo dovrà essere stipulato dal Notaio delegato alla vendita** incaricato della stipula dell'atto di compravendita. In caso di revoca

dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, **l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento del verbale di aggiudicazione per l'importo di euro 1.000,00 + IVA (euro 1.220,00) e degli onorari della compravendita pari a euro 2.800,00 + IVA (euro 3.416,00) oltre imposte e tasse da calcolarsi in ragione del prezzo di aggiudicazione** che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ed in ogni caso di tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di compravendita e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, ove richiesto, per la stipula dell'atto di mutuo. Egli è del pari tenuto a corrispondere gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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.

In quest'ultimo caso 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, salva diversa valutazione del GD, al pagamento della differenza.

TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato dinanzi al **Notaio delegato alla vendita entro** e non oltre il termine di 15 giorni dalla scadenza del termine per il 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.

Il curatore ha facoltà di sospendere la vendita in presenza di offerte migliorative, ex art. 107 c. 4 l. fall., pervenute entro 10 gg. dall'aggiudicazione, 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

In caso di esercizio del potere di sospensiva da parte del curatore ex art. 107 c. 4 l. fall., sarà indetta nuova gara tra l'aggiudicatario e gli offerenti con prezzo base quello dell'offerta migliorativa più alta, previa informativa al G.D.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE DOPO LA STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

In sede di immissione in possesso e consegna del bene compravenduto l'acquirente dovrà consegnare al curatore una dichiarazione di "ricezione dei beni come riscontrati e inventariati al momento della visita e con esonero del curatore da ogni responsabilità".

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 programma di liquidazione come autorizzato ed eventualmente integrato;
- b. dal professionista delegato mediante pubblicazione dell'avviso, del programma di liquidazione come autorizzato ed eventualmente integrato e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal professionista), almeno 45 giorni 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

- c. 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), come visti e piaciuti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti ed obblighi derivanti dagli atti d'obbligo, dai contratti, convenzioni e regolamenti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- d. che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 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;
- e. 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 trasferimento;
- f. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 108 L.F. a spese dell'aggiudicatario;
- g. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;
- h. che la partecipazione alle vendite fallimentari non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura fallimentare, possono essere fornite dal curatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Roma, 4/6/2026

Il Professionista Delegato

Notaio Massimo Saraceno