



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it

*Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -
tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it*

AVVISO DI VENDITA IN RETTIFICA DI BENI IMMOBILI

GARA SU OFFERTA IN AUMENTO

FALLIMENTO N. 335/2015

Il notaio dott. Fabio Orlandi, Professionista Delegato alle operazioni di vendita in forza di programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'art. 104 *ter*, Legge Fallimentare, dal Curatore del Fallimento 335/2015, Avv. Gian Luca Righi, ed approvato dal Giudice Delegato con provvedimento in data 17.5.2017

PREMESSO CHE

- in data 12.12.2024 si è tenuto l'esperimento di vendita su offerta in aumento all'esito del quale è stato aggiudicato il seguente bene immobile:

Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Int.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita in €	Prezzo di aggiudicazione in €
3.3	861	919	4	4	5	C/6	8	16.00 mq	133,87	10.200,00

- successivamente è pervenuta alla Curatela una nuova offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un quinto rispetto all'aggiudicazione intervenuta;

- la Procedura ha ritenuto, dunque, opportuno fissare una nuova vendita del bene di cui al Lotto 3.3 al prezzo base aumentato;

- per un mero refuso, nel nuovo avviso di vendita del 22.1.2025 è stato fissato quale prezzo base di vendita l'importo della precedente aggiudicazione, pari ad € 10.200,00, anziché quello dell'offerta migliorativa, pari ad € 12.240,00;





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it

**Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -
tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it**

- si ritiene, pertanto, di dover differire la vendita già fissata per il 27 marzo 2025 alle ore 15.00 al giorno 8 maggio 2025 alle ore 15.00 così da consentire la pubblicazione dell'avviso di vendita corretto nel rispetto del termine di 30 giorni antecedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

AVVISA

- che il giorno 8 maggio 2025 alle ore 15,00 presso lo studio del Notaio Fabio Orlandi in Roma, Via Ludovisi n. 35, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene (n. 1 box auto)

DESCRIZIONE:

Autorimessa in Roma, Via Dino Campana n. 30: AVVISO 3

Lotto 3.3

Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Int.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita in €	Valore €/mq	Prezzo base di vendita in €
3.3	861	919	4	4	5	C/6	8	16.00 mq	133,87	765,00	12.240,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero)

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Ciascun interessato, personalmente o a mezzo di avvocato, dovrà presentare, presso lo studio del



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it

**Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -
tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it**

Notaio Fabio Orlandi in Roma, Via Ludovisi n. 35 (dalle ore 10,00 alle ore 13,30 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 dei giorni feriali, ad eccezione del sabato), **entro e non oltre le ore 17,00 del giorno 29 aprile 2025**, un'offerta di acquisto in busta chiusa - con annotazione sull'esterno "Fallimento n. 335/2015 SILE S.r.l." in liq., ubicazione dell'autorimessa, indirizzo PEC o email - dichiarando:

- A. il nome, il cognome, la denominazione, la residenza o la sede;
- B. il domicilio eletto nel comune di Roma;
- C. il codice fiscale o la partita IVA, allegando: (i) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge, se in comunione legale dei beni; (ii) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale; (iii) copia semplice della visura camerale della società, nonché documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalenti a non più di dieci giorni antecedenti;
- D. **la dichiarazione di destinare, ai sensi della legge n. 122 del 1989, il box oggetto dell'offerta a pertinenza dell'appartamento di sua proprietà ubicato nel Comune di Roma come previsto dalla Convenzione Edilizia;**
- E. la dichiarazione espressa, incondizionata e senza riserva alcuna, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, anche con riferimento alle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni ovvero alla situazione amministrativa dei beni facenti parte del compendio;
- F. la dichiarazione di essere consapevole che la vendita avverrà senza la prestazione di alcuna garanzia da parte del fallimento venditore, ad eccezione del titolo di proprietà superficiaria, con l'espressa dichiarazione, a tale ultimo riguardo, in ordine alla consapevolezza che la durata del diritto di superficie è sino al termine indicato nella convenzione relativa a ciascun parcheggio;
- G. l'assunzione, a proprio esclusivo carico, di ogni possibile pregiudizio, che, anche solo potenzialmente, possa ricondursi allo stato o alle situazioni suddette;
- H. l'indicazione del lotto che intende aggiudicarsi;
- I. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- J. la dichiarazione, a pena di esclusione dell'offerta, dell'irrevocabilità della proposta fino al centoventesimo giorno dalla sua presentazione;
- K. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: *Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it*

Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -

tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it

a novanta giorni dalla data di aggiudicazione;

L. l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale saranno inviate tutte le comunicazioni, compresa quella relativa al luogo in cui si svolgerà l'asta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

2. A pena d'inefficacia, l'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati al Fallimento n. 335/2015 Sile S.r.l. in liq.ne, di una somma pari al 50% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e di una somma pari ad € 610,00 (€ 500,00 oltre IVA al 22%), a titolo di rimborso spese di vendita da versarsi a fondo perduto.

3. Non si darà informazioni circa le eventuali offerte presentate.

4. Decorsi sette giorni dal termine stabilito per la presentazione delle offerte, e, precisamente il giorno **8 maggio 2025**, le offerte pervenute saranno esaminate presso lo studio del Notaio Fabio Orlandi in Roma, Via Ludovisi n. 35 **alle ore 15,00** (salva diversa comunicazione che verrà inviata all'indirizzo email e/o di posta elettronica certificata dichiarato dall'offerente), procedendo all'apertura delle buste.

Della seduta verrà redatto apposito verbale alla presenza di testimone scelto dal Notaio.

In mancanza di ulteriori offerte rispetto a quella presentata, si procederà all'aggiudicazione.

5. In caso di più offerte su un medesimo lotto, il Notaio inviterà gli offerenti comparsi ad una gara sull'offerta più alta, all'esito della quale sarà designato l'aggiudicatario. Gli offerenti non comparsi non hanno diritto a partecipare alla predetta gara.

6. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento – da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente – non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Notaio, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della dichiarazione di electio amici.

7. L'aggiudicatario dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione già prestata, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento 335/2015 Sile S.r.l. in liq.. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà, improrogabilmente, documentare l'eventuale possesso di requisiti per fruire di agevolazioni fiscali.

Questi potrà anche ricorrere ad un finanziamento tramite mutuo, ma senza alcun impegno della procedura



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it

**Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -
tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it**

concorsuale.

8. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sugli immobili acquistati, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado – ai sensi dell'art. 2822 c.c. e la delega ex art. 1269 c.c. del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) nel termine fissato per il versamento del saldo.

9. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei costi conseguenti alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di cessione, oltre a tutte le spese notarili (le spese del verbale di aggiudicazione saranno ripartite tra gli aggiudicatari di tutti i lotti, in quote uguali per ciascun lotto acquistato, indipendentemente dal relativo valore di aggiudicazione), a pena di inefficacia del pagamento, siccome incompleto. Egli è, del pari, tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti l'ammontare dell'importo già versato per spese presuntive di vendita, nonché le spese per l'annotazione della cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Notaio dopo l'aggiudicazione.

10. In difetto di integrale pagamento nel termine di cui al punto 7 (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori), la cauzione resterà definitivamente acquisita al fallimento e l'offerente decadrà dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

11. Fino a quando non sarà stipulata la vendita, qualunque interessato potrà presentare offerta migliorativa di un quinto rispetto a quella dell'aggiudicatario, versando, a titolo di cauzione – suscettibile di incameramento –, il 50% del nuovo prezzo offerto a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento 335/2015 SILE S.r.l. in liq.; in tal caso, il Notaio inviterà, con comunicazione via p.e.c., il precedente aggiudicatario e il nuovo offerente ad una gara sull'offerta migliorativa, alla quale potrà partecipare qualunque interessato e all'esito della quale sarà designato il nuovo aggiudicatario.

Nella nuova gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00.

12. La stipula del contratto di vendita dovrà avvenire entro il termine di sessanta giorni successivi al pagamento del saldo prezzo. È fatta salva la facoltà del curatore, per comprovate e obiettive ragioni, non



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: *Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it*

Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -

tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it

imputabili all'inadempimento dell'aggiudicatario, di prorogare detto termine per un massimo di centoventi giorni, anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipulazione dell'atto. L'offerente si impegna a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine originariamente previsto per la stipula dell'atto.

13. L'atto di vendita sarà redatto per atto pubblico dinanzi al medesimo Notaio Dott. Fabio Orlandi.

14. Nel caso di mancata stipula del contratto di cessione per fatto non imputabile all'aggiudicatario (a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice ex art. 108 l.fall.), l'offerta di quest'ultimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta, stabilito in centoventi giorni. Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

15. La vendita non potrà essere caducata per alcun motivo, configurandosi "a rischio e pericolo" dell'acquirente, senza garanzia di sorta.

16. Riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato emetterà il decreto "purgativo" delle formalità pregiudizievoli ex art. 108 l.fall..

17. Nei trenta giorni antecedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il curatore provvederà (i) a pubblicare l'avviso di gara su periodici locali (ad es., "Il Messaggero"), nonché sul "Portale delle vendite pubbliche" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

18. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sui siti internet pvp.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it;

19. Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta al seguente indirizzo [pec f335.2015roma@pecfallimenti.it](mailto:f335.2015roma@pecfallimenti.it). La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Curatore nei giorni feriali dalle ore 9,30 alle ore 17,00.

E' a disposizione degli interessati, che potranno farne richiesta scritta all'indirizzo [pec f335.2015roma@pecfallimenti.it](mailto:f335.2015roma@pecfallimenti.it), l'elaborato peritale di stima e, con riferimento al c.d. "ambito di influenza", la Convenzione Edilizia, l'ordinanza Commissariale 357/2010 di Roma Capitale e, con



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Fallimentare – Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale
FALLIMENTO N.335/2015 R.G.

Curatore Fallimentare: Avv. Gian Luca Righi - tel 06 68135702 Pec f335.2015roma@pecfallimenti.it

Delegato alla vendita Notaio Dott. Fabio ORLANDI - Via Ludovisi n. 35 - 00187 – Roma -
tel. 06 4203281 - e mail forlandi@notariato.it

rilavoro a quest'ultima, la sentenza del TAR Lazio n.9473/2022, comunque consultabili sul sito
www.astegiudiziaie.it.

Roma, 27 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Notaio dott. Fabio Orlandi

