

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 DI BENI IMMOBILI

XI ESPERIMENTO

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

AVVISA

- che si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni (n. 4 box auto)

DESCRIZIONE:

Autorimessa in Roma, Via San Leo n. 35: AVVISO 7

Lotti da 7.1 a 7.4

Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Int.	Zona Censuria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita in €	Valore €/mq	Prezzo base di vendita in €
7.1	134	2138	4 ¹	4	6	C/6	12	15.00 mq	60,43	321,00	4.815,00
7.2	134	2138	6 ²	6	6	C/6	12	15.00 mq	60,43	321,00	4.815,00
7.3	134	2138	7 ³	7	6	C/6	12	15.00 mq	60,43	321,00	4.815,00
7.4	134	2138	12	12	6	C/6	12	15.00 mq	60,43	321,00	4.815,00

¹ Si rappresenta che il box auto sub 4 risulta oggi occupato senza titolo e che è stato richiesto al Giudice Delegato l'ordine di liberazione.

² Si rappresenta che il box auto sub 6 è stato abusivamente occupato, come da denuncia presentata dalla Curatela in data 16.11.2021, e che è stato richiesto al Giudice Delegato l'ordine di liberazione.

³ Si rappresenta che il box auto sub 7 è stato abusivamente occupato, come da denuncia presentata dalla Curatela in data 16.11.2021, e che è stato richiesto al Giudice Delegato l'ordine di liberazione.

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*

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

Euro 500,00 (mille 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 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 del giorno 27 maggio 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 superficaria, con l'espressa dichiarazione, a tale ultimo riguardo, in ordine alla consapevolezza che la durata del diritto

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

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 e della relativa Unità di riferimento (v. infra), con l'eventuale indicazione di voler partecipare alla procedura competitiva di vendita anche degli altri lotti ricompresi nella medesima "Unità di Riferimento", come definita all'art. 3 che segue, e per le finalità ivi previste;

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 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 10% 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. Qualora l'interessato intendesse aggiudicarsi più di un lotto, dovrà versare, presso lo studio del Notaio, tante cauzioni, ciascuna pari al 10% del prezzo (nonché l'ulteriore somma di € 610,00 a titolo di rimborso spese di vendita da versarsi a fondo perduto) quanti sono i lotti alla cui aggiudicazione voglia concorrere (ad esempio, se l'interessato intenda aggiudicarsi un solo lotto, dovrà versare la cauzione del 10% del relativo prezzo; se intenda, invece, aggiudicarsi due lotti, dovrà versare due cauzioni del 10% dei relativi prezzi, e così via, restando inteso che, per ogni lotto, dovrà altresì versare un ulteriore importo di € 610,00 a titolo di rimborso spese di vendita da versarsi a fondo perduto).

3. L'autorimessa è costituita da diversi box, singolarmente accatastati; ogni box è un lotto autonomo. Tuttavia, considerata l'esistenza, all'interno dei parcheggi, di lotti omogenei, per dimensione e, quindi, per valore dei box, si ritiene utile, ai fini della liquidazione fallimentare, raggruppare, nella stessa unità o



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**

“classe” (di seguito, la “Unità di Riferimento”), i lotti omogenei di ciascun parcheggio e segnatamente:

- **più lotti di 15 mq l'uno dell'autorimessa di Via San Leo n. 35 costituiscono l'Unità di Riferimento α.**

In particolare, l'offerente di uno o più lotti potrà partecipare – qualora ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta – all'asta di tutti i lotti di ciascuna Unità di riferimento, indicando espressamente un ordine di preferenza, sino a che (i) non si aggiudichi, nell'Unità di Riferimento, tanti lotti quanti erano quelli per i quali aveva depositato la cauzione; (ii) non siano aggiudicati a terzi, per tal via, esaurendosi, i lotti dell'Unità di riferimento.

In sintesi, ciascun interessato potrà presentare:

- offerta per un lotto di un'Unità di Riferimento, dichiarando, tuttavia, di voler prendere parte alla procedura competitiva di vendita degli altri lotti della medesima Unità di Riferimento, indicando espressamente un ordine di preferenza, sino a che non si sia reso aggiudicatario di un lotto o sino a che non vi siano ulteriori lotti da aggiudicare;
- offerta per più lotti della stessa Unità di Riferimento, dichiarando, tuttavia, di voler prendere parte alla procedura competitiva di vendita degli altri lotti della medesima Unità di Riferimento, indicando espressamente un ordine di preferenza, sino a che non si sia reso aggiudicatario di un numero di lotti corrispondente all'offerta formulata o sino a che non vi siano ulteriori lotti da aggiudicare;
- offerta per più lotti di differenti Unità di Riferimento, per ciascuna delle quali, potendo dichiarare di voler prendere parte alla procedura competitiva di vendita degli altri lotti della medesima Unità di Riferimento, indicando espressamente un ordine di preferenza.

Non si darà informazioni circa le eventuali offerte presentate.

4. Decorsi nove giorni dal termine stabilito per la presentazione delle offerte, e, quindi, il giorno **5 giugno 2025**, le offerte pervenute saranno esaminate presso lo studio del Notaio Fabio Orlandi in Roma, Via Ludovisi n. 35 **alle ore 15,30** (salva diversa comunicazione che verrà inviata all'indirizzo email e/o di posta elettronica certificata dichiarato dall'offerente), procedendo all'apertura delle buste.

I lotti verranno banditi nell'ordine indicato nell'avviso di vendita. Se l'offerente ha indicato più lotti in ordine di preferenza, dovrà partecipare all'asta di tutti i lotti da lui indicati, a prescindere dall'ordine di preferenza, sino a che non si sia reso aggiudicatario di un numero di lotti corrispondente all'offerta formulata.

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*

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

In caso di unica offerta, la stessa sarà senz'altro accolta, se pari o superiore al prezzo base della vendita.

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. Per poter partecipare all'asta dei lotti successivi di ciascuna Unità di Riferimento (v. sopra) l'offerente deve, obbligatoriamente, prendere parte all'asta del lotto precedente dell'Unità di Riferimento indicata nell'offerta.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento – da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente – non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

Se nessun offerente sarà comparso, prevarrà l'offerta più alta, sempre se superiore o pari al prezzo base della vendita. Nel caso di parità tra le offerte, si procederà mediante estrazione.

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 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



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**

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 e anche qualora vengano aggiudicati lotti non omogenei, ove del caso ubicati in differenti parcheggi), 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 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



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

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

Roma, 26 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Notaio dott. Fabio Orlandi

