

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Stefania Bellei, professionista delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 10.01.2017

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Roma, Via Angelo Brofferio n.6 (00195), – **il giorno 26 maggio 2025 alle ore 10,00** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Piena proprietà dei seguenti beni numerati per Lotti:

A) Via Abate di Tivoli n.12-24-36 locale Lavatoi:

4) “Lavatoio” - Via Abate di Tivoli n.5, Piano 5°, Edificio 4, Foglio 294, Part.lla 1079, **Sub. 503**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 1.860,00- prezzo base € 1.400,00;

5) “Lavatoio” - Via Abate di Tivoli n.21, Piano 5°, Edificio 4, Foglio 294, Part.lla 1079, **Sub. 502**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 2.120,00- prezzo base € 1.600,00;

6) “Lavatoio” - Via Abate di Tivoli n.25, Piano 5°, Edificio 3, Foglio 294, Part.lla 1079, **Sub. 504**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 1.820,00 - prezzo base € 1.400,00;

7) “Lavatoio” - Via Abate di Tivoli n.45, Piano 5°, Edificio 3, Foglio 294, Part.lla 1079, **Sub. 505**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 1.945,00 - prezzo base € 1.500,00;

9) “Lavatoio” - Via Mazzeo di Ricco n.20, Piano 5°, Edificio 6, Foglio 294, Part.lla 235, **Sub. 505**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 2.280,00 - prezzo base € 1.800,00;

B) Via Mazzeo di Ricco n. 30 – 50 Locali lavatoi:

10) “Lavatoio” Via Mazzeo di Ricco n.30, Edificio 7, Scala A, Piano 5°, Foglio 294, Part.lla 235, **Sub.502**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 2.070,00- prezzo base € 1.600,00;

11) “Lavatoio” Via Mazzeo di Ricco n.50, Edificio 7, Scala B, Piano 5°, Foglio 294, Part.lla 235, **Sub.503**, cat. C/2, consistenza catastale Mq 16, valore d’asta € 2.115,00 - prezzo base € 1.600,00;

D) Via Mazzeo di Ricco n.30 - 50 Edificio 7 piano piloty - posti auto coperti

- 18) “posto auto coperto” Edificio 7 piano piloty int.3, Foglio 294, part.la 235, **sub. 22**, cat. C/6 consist catast Mq.10, rilievo metrico mq 10,90, valore d’asta € 555,00 - prezzo base € 450,00;
- 19) “posto auto coperto” Edificio 7 piano piloty int.4, Foglio 294, part.la 235, **sub. 23**, cat. C/6 consist catast Mq.13, rilievo metrico mq 13,88, valore d’asta € 675,00 - prezzo base € 550,00;
- 20) “posto auto coperto” Edificio 7 piano piloty int.7, Foglio 294, part.la 235, **sub. 26**, cat. C/6 consist. catast Mq.11, rilievo metrico mq 9,42, valore d’asta € 470,00- prezzo base € 400,00;
- 21) “posto auto coperto” Edificio 7 piano piloty int.11, Foglio 294, part.la 235, **sub. 30**, cat. C/6 consist catast Mq.18, rilievo metrico mq. 24, valore d’asta € 1.150,00- prezzo base € 900,00;
- 24) “posto auto coperto” Edificio 7 piano piloty int.15, Foglio 294, part.la 235, **sub. 34**, cat. C/6 consist catast Mq.14, rilievo metrico mq 15,46, valore d’asta € 635,00 - prezzo base € 500,00.

Il tutto come meglio precisato e descritto negli elaborati peritali e nella ordinanza di vendita.

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 100,00 (cento/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 dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata dalle ore 9,30 alle 12,30 sino al 23 maggio 2025, giorno ferialo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. 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:** 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 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
 - l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell’avviso di vendita;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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 ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi.
3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità 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", intestato a "Fallimento n.563/2002" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., 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;
 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto 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 o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
 7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. 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 (soggetto a sospensione feriale).
 8. 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.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. 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 compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita

certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:
 - a. inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
 - b. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it per il primo esperimento ed almeno due mesi prima per gli altri

RENDE NOTO

- a) 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) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;
- c) 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 decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e a spese degli aggiudicatari;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il Professionista Delegato