



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 571/2017

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART. 107 CO. 1 L.F.

Il sottoscritto dott. Elia Comunale Curatore del fallimento **n. 571/2017** dichiarato con sentenza del **13 luglio del 2017** dal Tribunale di Roma, vista la relazione di stima dell'arch. Monica Cecchini del 18 giugno 2019 da intendersi di seguito integralmente trascritta, visto il programma di liquidazione che prevede la vendita degli immobili con procedura competitiva secondo le modalità del predetto programma,

Rende noto

Che il giorno **26 novembre 2025 ore 12.00** si procede ai sensi dell'art. 107 I co L.F. a vendita competitiva dei seguenti beni di competenza del Fallimento:

Lotto n. 1 (unico): Quota pari al 50% Unità immobiliare sita in Roma,

Appartamento di circa mq. 106,00, sito al piano primo, oltre un balcone di pertinenza di circa mq 54,00, distinto al N.C.E.U del Comune di Roma, Località Trigoria, al foglio 1154, particella n° 300, Sub. 3

come meglio descritto in perizia dell'Arch. Monica Cecchini C.T.U. della procedura:

L'immobile di cui trattasi si individua in una unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un edificio costituito da più unità immobiliari, ubicato in Roma, in località Trigoria in via dei Redattori, 49.

Trigoria è una frazione di Roma Capitale, ed è una zona "O", piano particolareggiato Selcetta-Trigoria, situata a sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in zona Castel di Decima, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII). Trigoria si trova al dodicesimo chilometro della via Laurentina e si raggiunge percorrendo la stessa strada o il G.R.A. Tale zona è servita dal servizio pubblico che arriva fino a via dei Redattori.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, si trova in una zona prevalentemente residenziale. L'**unità immobiliare a destinazione residenziale** è un appartamento con balcone posto al primo piano;

Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno, che immette in una zona pranzo-soggiorno; da questo vano si accede sulla destra alla cucina e ad una camera con annessa cabina armadio, mentre sulla sinistra si accede ad un disimpegno di distribuzione verso una camera e un bagno. Tutto l'appartamento è circondato da un balcone, nel quale è stata realizzata una veranda che occupa il lato antistante la cucina. La cucina è completamente attrezzata, il bagno è arredato con tutti i sanitari, ha un rivestimento in gres porcellanato, e si presenta in buone condizioni; Il balcone è pavimentato con gres porcellanato ed è coperto dai balconi sovrastanti. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e si presentano in buone condizioni (situazione alla data di deposito della perizia – del 18 giugno 2019).

Si rimanda ad attenta lettura della perizia di stima e i suoi allegati per notizie urbanistiche e dati catastali che di seguito vengono riportati a solo scopo riassuntivo

Dati catastali: Quanto sopra descritto risulta essere denunciato presso il N.C.E.U del Comune

di Roma al Foglio 1154, Particella 300, Sub. 3, Zona Censuaria 6, Categoria A/2,

Classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq, totale aree scoperte

106 mq, Rendita € 894,76

Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti (situazione alla data di deposito della perizia – del 18 giugno 2019)

Dalle ispezioni ipocatastrali effettuate, sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 16/02/2010 - Registro Particolare 8893 Registro Generale 16988 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 26940/7124 del 18/01/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO.
2. ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 23822- Registro Generale 130877 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10357/9717 del 13/10/2017. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
3. ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 22064-Registro Generale 121447 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10564/9717 del 17/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
4. ISCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 24654 -Registro Generale 136591 Pubblico ufficiale EQUITANIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8582/9716 del 01/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

5. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ***

6. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Facendo il confronto con la planimetria catastale allegata alla concessione in sanatoria e lo stato dei luoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, difformità non sostanziale e dunque sanabile.

All'esterno è stata costruita senza titolo edilizio una veranda che occupa una porzione del balcone prospiciente la cucina. Tale veranda in alluminio e vetro va rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi legittimato dalla concessione in sanatoria.

Premesso che è da valutare il fatto che la precisazione in merito alla possibilità di sanare spetta sempre al competente Comune. (situazione alla data di deposito della perizia – 18 novembre 2019).

Per tale motivo si rinvia ad un'attenta lettura della Perizia dell'Architetto Monica Cecchini alla quale si rimanda.

Stato di occupazione: Il complesso immobiliare risulta occupato dall'altro comproprietario.

Valore della quota in vendita (50%) dell'intero cespite: € 100.000,00 (centomila /00)

ribassato del 15% rispetto al valore di stima pari ad €117.750 (Euro centodiciassette settecentocinquanta/00)

Per quanto qui non riportato, intendendosi quanto sopra solo indicativo, e per una migliore e più dettagliata esposizione si rinvia alla relazione di stima redatta dall' Architetto Monica Cecchini.

IL CURATORE

intende ricevere e vagliare, nel corso della medesima udienza, offerte anche migliorative

INVITA

gli interessati all'acquisto del richiamato immobile a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto in conformità a quanto di seguito previsto:

Oggetto dell'offerta: i soggetti interessati potranno formulare l'offerta per il presente lotto:

Lotto n. 01 (unico): quota del 50% comprendente l'unità immobiliare di cui sopra il prezzo base asta è quantificato in € 100.000,00 (Euro centomila/00);

il tutto come da perizia di stima e dai documenti depositati presso lo studio del Curatore di cui può prendersi visione.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita del lotto come sopra descritti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della consegna. In particolare:

Per i beni immobili: la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto (anche sotto il profilo urbanistico – edilizio) in cui i beni si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche dell'Arch. Monica Cecchini alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione degli immobili, dovendosi ritenere che la descrizione degli immobili in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. Quanto alla conformità urbanistica; eventuali abusi edilizi sono condonabili qualora applicabile l'art. 32 comma 25 del decreto legge 30.9.2003 n. 269, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2003 n. 326, che prevede l'applicazione delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni (c.d. condono edilizio). Pertanto, ai sensi dell'art. 40 ultimo comma della legge n. 47/85 applicabile, in virtù dell'art. 32 comma 25, anche alle opere realizzate dopo il 1.10.1983 e prima del 31.3.2003, l'aggiudicatario è tenuto a presentare domanda di condono entro 120 giorni dal rogito notarile. Le spese necessarie per ottenere il condono edilizio saranno a carico della parte acquirente qualora richiesto. Per tutti gli immobili è in corso di predisposizione la certificazione notarile e si rende noto che è facoltà degli organi di procedura sospendere il presente invito nell'ipotesi in cui emergano incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

- L'offerta di acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del codice civile per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla sua presentazione, dovrà essere formalizzata e depositata presso lo studio del curatore sito in **Via Delle Carrozze 3 Roma** entro e non oltre le ore 11.00 del giorno **25 novembre 2025** in busta di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura *"Offerta per la vendita del 26 novembre 2025"*. Il Curatore o suo delegato provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi fallimentari.
- L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:

- a. **offerta irrevocabile di acquisto** in regola con l'imposta di bollo con esatta indicazione del numero del fallimento, **del lotto per il quale si intende partecipare**, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza, ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, del numero di telefono, fax ed email cui ricevere le comunicazioni ed indicativa del prezzo proposto dall'offerente
- b. **prezzo offerto: pari o superiore al prezzo base di ciascun lotto** (oltre imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli)
- c. **dichiarazione espressa di accettazione degli immobili** posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e/o come descritti nelle consulenze tecniche depositate, con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- d. **fotocopia di un documento** di identità per le persone fisiche o visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;
- e. **assegno circolare** non trasferibile emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana intestato al Fallimento n. 571/2017, per una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.
- f. Non è ammessa offerta per persone, società e/o enti da nominare.
- g. Il curatore, qualora lo ritenesse opportuno, potrà richiedere all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

- L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno **26 novembre 2025** con inizio **alle ore 12,00**, presso la lo studio del Curatore sito in Roma Via delle Carrozze 3, alla presenza del curatore.
- All'apertura delle buste sono invitati a partecipare i creditori ed i legali rappresentanti della società fallita cui il presente avviso è comunicato.
- In caso in cui non pervenissero offerte pari al prezzo base d'asta potranno essere valutate già in prima asta offerte minori del 25% del prezzo base d'asta.

Modalità di vendita: Il bene immobile iscritto nell'attivo fallimentare sarà oggetto di asta effettuata con la modalità senza incanto ai sensi del comma 1 dell' art 107 della Legge Fallimentare. In caso di più offerte valide si procederà all' asta con il metodo dell'offerta

segreta, da svolgersi nella data dell'udienza di vendita avanti al curatore tra coloro che avranno depositato, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto **a prezzo pari o superiore al prezzo base del lotto.**

Per tali offerte sarà dato corso ad una gara sulla più alta, mediante unica offerta in aumento – ad aumento libero – da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata

All'esito della gara gli Organi della Procedura si riservano di valutare entro il termine di 10 giorni la convenienza delle offerte.

La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; agli offerenti non presenti - i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita solo nella misura di 9/10.

- Il **saldo prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dall'accettazione dell'offerta** previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegni circolari intestati alla procedura da consegnare a mani del curatore o a mezzo bonifico bancario sui conti correnti bancari intrattenuti dal fallimento. Nel caso in cui l'offerente non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato a titolo di penale.
- L'atto definitivo di trasferimento degli immobili posti in vendita verrà stipulato entro **90 (novanta)** giorni dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione ovvero dal saldo, - termine che potrà slittare a seguito di ritardi nelle procedure di consultazione sindacale previste dall'art. 105 L.F. o per altri motivi, dinanzi al notaio designato dagli Organi della procedura,
- Il bene verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli o si procederà alla successiva cancellazione delle stesse.
- Le imposte di legge, ogni onere fiscale pregresso e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso al notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà al curatore al momento **della stipula**, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge o per espresso esonero.
- Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per le procedure

fallimentari e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

- Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita anche ai sensi degli artt. 107, 4 comma ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto e 108 legge fallimentare ovvero quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute.

- Le trattative per la cessione dei beni sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza.

Gli obblighi di riservatezza degli Offerenti sono regolati anche dall'impegno sottoscritto per ottenere l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione dell'Offerta. Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a:

1. considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati;
2. astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della procedura o configgere con gli stessi.

- Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità: inserimento dell'invito ad offrire, unitamente a copia delle relazioni di stima e dei suoi allegati, nei siti internet www.astegiudiziarie.it oltre che sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo web www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, ed anche sui siti: giustizia.lazio.it, tribunale.roma.giustizia.it, almeno 45 giorni prima della data della gara divulgazione dell'invito ad offrire, omessa l'indicazione del debitore.

Il Curatore ha la facoltà di compiere ulteriori forme di pubblicità.

L'estratto del presente avviso verrà comunicato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili

- Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore dott. Elia Comunale con studio in Roma (RM) alla via delle Carrozze 3 fax 0662276026 e-mail eliacomunale@pecodcec.roma, potrà procedere alla visita dei lotti in vendita.

Roma, 17 settembre 2025

Il curatore

• Dott. Elia Comunale



Il Giudice Delegato

Dott. Fabio Miccio