

TRIBUNALE DI TIVOLI  
Sezione Fallimentare  
Fallimento: **Costruzioni Euro 2000 srl**

R.G.: n. 4/2017

Giudice Delegato: **Dott.ssa Chiara Pulicati**

Curatore: Dott. Giorgio De Stefano

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

## SECONDO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Giorgio De Stefano, Curatore del fallimento in epigrafe,

## AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Tivoli (RM), Via Ignazio Serra n.10, CAP 00019, – **il giorno 02/12/2025, alle ore 10:00**, dinanzi a sé avrà luogo la

## VENDITA COMPETITIVA

al migliore offerente, con offerte in busta chiusa ed eventuale gara tra i soli offerenti, del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili, e secondo le modalità di seguito specificate:

**LOTTO 1:**

➤ **Piena proprietà dei TERRENI SITI IN MONTEROTONDO Via di Palagi, CENSITI AL FOGLIO 30, PARTICELLE 1656 – 1683 - 1681 – 475 – 476, aventi i seguenti dati di classamento catastale:**

| DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |   |                |    |        |                          |                          |
|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|----------------|----|--------|--------------------------|--------------------------|
| Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe |   | Superficie(m²) |    | Deduz. | Reddito                  |                          |
|                     |            |     |                     |                |   | ha are ca      |    |        | Dominicale               | Agrario                  |
| 30                  | 475        |     | -                   | CANNETO        | 3 | 02             | 10 |        | Euro 0,43<br>L. 840      | Euro 0,18<br>L. 357      |
| 30                  | 476        |     | -                   | CANNETO        | 2 | 05             | 60 |        | Euro 2,31<br>L. 4.480    | Euro 0,72<br>L. 1.400    |
| 30                  | 1656       |     | -                   | AREA<br>URBANA |   | 00             | 03 |        |                          |                          |
| 30                  | 1681       |     | -                   | VIGNETO        | 2 | 60             | 83 |        | Euro 83,25<br>L. 161.200 | Euro 78,54<br>L. 152.075 |
| 30                  | 1683       |     | -                   | VIGNETO        | 2 | 03             | 00 |        | Euro 4,11<br>L. 7.950    | Euro 3,87<br>L. 7.500    |

**Il lotto così composto confina con Via di Palagi, e con le particelle 1465, 1466, 479, 1682.**

**STATO:** Il terreno risulta parzialmente incolto. Su parte del terreno censito alla part. 1681 si rinveniva un "pollaio", manufatto non regolarmente autorizzato e non sanabile, la cui eventuale rimozione, qualora ancora sussistente, dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Destinazione urbanistica:** La destinazione del lotto di terreno distinto al Foglio 30 particelle 1656 – 1683 - 1681 – 475 – 476, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica sottoscritto e rilasciato dal Comune di Monterotondo in formato digitale in data 03/12/2021 protocollo 48976 protocollo 194-B/2021, risulta secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 841 del 13.11.2009 e vigente dal 29.12.2009:

- Parte zona "C" di Nuova Espansione - Sottozona Ambiti e Comparti "A1";
- Parte zona "C" di Nuova Espansione - Sottozona Ambiti e Comparti CPR"I";
- Parte zona "F" Servizi di Interesse Privato - Sottozona "F10" Verde Privato;
- Parte Viabilità.

**il tutto come meglio descritto nella perizia di stima pubblicata sul sito:**

<https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.astegiudiziarie.com](http://www.astegiudiziarie.com).

**Orario apertura buste:** giorno e ora della vendita.

DETERMINA

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

1) **CONDIZIONI DI VENDITA:** I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c. Inoltre, eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità o differenza di qualsiasi genere, pure in termini quantitativi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo.

Sarà pertanto compito delle parti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nei documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita. Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

2) **TIPO DI VENDITA:** vendita competitiva al miglior offerente, avanti al curatore e presso il proprio studio, in n. 2 lotti, adottando procedure competitive, mediante il deposito di offerte in busta chiusa ed eventuale gara al rialzo tra i soli offerenti nell'ipotesi di due o più offerte valide, e successivo rogito notarile, da stipularsi previa autorizzazione del G.D. (vgs. punto 14);

3) PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:

| LOTTO                                                                                                                                             | PREZZO BASE | OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| <b>LOTTO 1:</b> Piena proprietà dei TERRENI SITI IN MONTEROTONDO, Via di Palagi, CENSITI AL FOGLIO 30, PARTICELLE 1656 - 1683 - 1681 - 475 - 476. | 41.033,06 € | 30.774,80 €                |

4) RIALZO MINIMO (in caso di gara tra gli offerenti):

| LOTTO                                                                                                                                             | RIALZO MINIMO |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>LOTTO 1:</b> Piena proprietà dei TERRENI SITI IN MONTEROTONDO, Via di Palagi, CENSITI AL FOGLIO 30, PARTICELLE 1656 - 1683 - 1681 - 475 - 476. | € 1.500,00    |

5) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore, sopra indicato, nei 15 giorni precedenti la vendita dalle ore 09:00 alle 13:00, e dalle ore 15:00 alle ore 18:00, e fino alle ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. 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 curatore 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.

**Nell'ipotesi in cui l'offerente voglia presentare offerta per più lotti posti in vendita, dovrà predisporre buste distinte per ciascun lotto.**

6) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta di acquisto deve contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo PEC o e-mail del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare il bene 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene e il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- nel caso di offerta presentata da più acquirenti per il medesimo lotto, l'indicazione del soggetto, tra questi, abilitato a presentare le offerte al rialzo, in caso di gara, e le relative quote di intestazione del bene medesimo per ciascun acquirente;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo

feriale);

- f) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione allegata, della perizia di stima pubblicizzata e di avere piena conoscenza che il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui verte**, senza alcuna possibilità di rivalersi nei confronti della procedura per eventuali vizi o difetti.

**Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara di voler ricevere ogni comunicazione afferente la presente vendita all'indirizzo PEC o all'indirizzo e-mail riportati nell'offerta.**

**7) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Copia del documento di identità e del codice fiscale 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 un mese, 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.

8) **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, intestato a **"FALLIMENTO COSTRUZIONI EURO 2000 S.R.L."** di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

9) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore, o unico, offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

In caso di presentazione di una sola offerta, di importo non inferiore all'offerta minima ammissibile, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, anche qualora questi non risulti presente al momento dell'apertura delle buste.

11) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'asta (non soggetto a sospensione feriale). Il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, come saranno quantificati dal curatore, dovrà essere effettuato, nel termine sopra indicato, mediante **bonifico bancario** alle coordinate che saranno comunicate dal curatore fallimentare.

**In caso di mancato pagamento del saldo prezzo nel termine massimo stabilito, per come indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, e comunque, non superiore a 120 giorni e non**



**soggetto a sospensione feriale, l'aggiudicatario decadrà dal suo diritto e la cauzione versata sarà acquisita, a titolo di penale, alla massa attiva fallimentare.**

12) 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 curatore, 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.

13) SPESE ED ONERI FISCALI: Gli **oneri fiscali** e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizioni, vulture e cancellazioni di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in vendita, bolli su copie autentiche ecc.) **sono a carico dell'acquirente**, ivi incluse le **spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere il possesso materiale dell'immobile e la sua liberazione da persone e/o cose, attività che rimane ad esclusivo ed unico carico dell'aggiudicatario, nonché quelle necessarie per ottenere il Certificato di destinazione urbanistica aggiornato.**

La vendita del lotto n.1 avverrà con applicazione dell'Iva ai sensi di Legge, dell'Imposta di Registro, dell'Imposta Ipotecaria e dell'Imposta Catastale, ai sensi di Legge, trattandosi di terreno per parte suscettibile di utilizzazione edificatoria.

14) TRASFERIMENTO DEL BENE: Degli esiti della procedura di vendita il Curatore informerà tempestivamente il Giudice Delegato, in adempimento del disposto del quinto comma dell'art. 107 L.F., in modo da permettere il decorso del termine di dieci giorni previsto dall'art. 108 L.F., entro il quale può essere chiesta al Giudice Delegato la sospensione della vendita in presenza di gravi motivi, o perché il prezzo è inferiore a quello giusto, valutate le condizioni di mercato. Di conseguenza, l'efficacia della vendita è condizionata allo spirare di detto termine.

Indipendentemente dall'ipotesi di sospensione prevista dall'art. 108 L.F., viene espressamente riconosciuta, al Curatore, la facoltà prevista dall'art. 107 L.F., così che lo stesso potrà non procedere alla formalizzazione della vendita ed alla consegna dei beni venduti, nel caso in cui gli pervenga un'offerta superiore del 10% al prezzo di aggiudicazione. Tale facoltà potrà essere esercitata sino al momento del trasferimento della proprietà del bene, e, dunque, sino alla stipula dell'atto di compravendita innanzi al Notaio nominato.

**All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo, della consegna, da parte dell'aggiudicatario, del Certificato di destinazione urbanistica aggiornato, e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 107 e 108 L.F., il curatore provvederà a sottoscrivere, avanti ad un Notaio di propria scelta, e previa autorizzazione del G.D., l'atto di compravendita con l'aggiudicatario.** Perfezionata la vendita, il G.D. provvederà ad emettere, su istanza del Curatore, il decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F.

Si informa che, previo appuntamento, è consentita la visita dei beni posti in vendita.

Maggiori informazioni presso il curatore Dott. Giorgio De Stefano, tel. 0774/331326, email: [dott.giorgiodestefano@gmail.com](mailto:dott.giorgiodestefano@gmail.com).

Tivoli, 26/09/2025

**IL CURATORE**  
**Dott. Giorgio De Stefano**