

Tribunale di Tivoli

Fallimento: RG n. 54/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Liberati

Curatore: Dott.ssa Livia Caiafa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Aste Giudiziarie In linea SpA, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

premesso che

- il Tribunale di Tivoli con sentenza del 23/09/2016 depositata in Cancelleria in data 29/09/2016, ha dichiarato il fallimento della xxx;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni di seguito meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie In linea SpA

AVVISA

Che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Tivoli - Sezione Fallimenti" (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto 20

NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM)

Per la piena ed intera proprietà:

Appartamento contraddistinto con l'interno n. 15, sito nel comune di Fonte Nuova (Roma), località Santa Lucia avente accesso da Via Lago di Bracciano n.82, di circa 153 mq di superficie catastale, che

si sviluppa su due piani il 1° e il 2° di un edificio di 3 piani fuori terra, oltre il seminterrato adibito a **cantina**, contraddistinta con il numero di interno 4. La cantina ha forma planimetrica ad "L", con una superficie calpestabile di circa mq. 13 è completa di impianto elettrico e il suo ingresso è protetto da una porta metallica. All'appartamento sopra descritto, è stato attribuito un **posto auto pertinenziale scoperto** identificato con il numero di interno 11, costituito dal penultimo posto in fondo alla rampa.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Mentana (RM):

Appartamento: Foglio 40, particella 2378, sub.19, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superf. catastale 164 mq. coperti 153 mq., rendita € 856,03.

Confini: al 1° piano con appartamento int. 14, appartamento int. 16, affacci su proprietà condominiale e pianerottolo, salvo altri; al 2° piano con appartamento int. 19 e affacci su proprietà condominiale su tre lati, salvo altri.

Posto auto pertinenziale: Foglio 40, particella 2378, sub. 53, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 Mq., rendita € 6,71.

Confini posti auto int. 10 (sub 52) e 12 (sub. 54), spazi di manovra, muro di confine con lotti di altra proprietà.

Cantina: Foglio 40, particella 2378, sub. 24, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 Mq., rendita € 12,09

Confini: cantine sub. 6 e 7, corridoio di accesso ai locali cantine, rampa scala condominiale, terrapieno, salvo altri.

Situazione urbanistica e catastale:

La palazzina in cui l'immobile è sito, è stata edificata con permesso di costruire n. 9/2011 del 23 febbraio 2011. In data 23/10/2012 è stato rilasciato dal Comune il permesso a costruire in variante n. 77/2012. Inoltre in data 19 novembre 2012, è stata presentata al Comune la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 028593.

In data 23 novembre 2012, la società costruttrice ha comunicato al Comune di Fonte Nuova la fine dei lavori di edificazione (prot. n. 029260 del 26 novembre 2012). Il certificato di agibilità, è stato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova con prot. n. 11883 del 20/05/2013), a seguito di domanda presentata in data 10 dicembre 2012 con prot. 30364, e successiva integrazione prot. n. 11501 del 16/05/2013.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e la caldaia è posizionata sul balcone del 1°piano. Non è data menzione in perizia dell'A.P.E. e dell'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 160.871,88

Cauzione: € 16.087,18

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Disponibilità del bene: Libero.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni, puntualizzando che l'offerente al momento di presentazione delle offerte deve indicare (pena la validità dell'offerta) la presa visione della perizia:

2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.

Gli interessati sono invitati a partecipare **alla gara di vendita con modalità telematica** che si aprirà il giorno 20/01/2026 alle ore 09:00 e terminerà il giorno 10/02/2026 alle ore 12:00, salvo quanto appresso.

Ove pervengano offerte dopo le ore 12:00 del giorno antecedente la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di due giorni lavorativi secondo il calendario delle festività nazionali italiane (il sabato viene considerato festivo) e così a seguire.

2.2 Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non è consentita la presentazione di offerte da parte di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

2.3 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie In linea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N.54/2016, lotto n. 20, cauzione.**

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa come previsto dall'art. 580, 2° comma cpc.

La richiesta di partecipazione e il versamento della cauzione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03/02/2026. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2.4 Visite.

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie In linea Spa, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, telefono 0586 20141, e-mail visite@astegiudiziarie.it. Al fine dell'evasione della richiesta di visita, la stessa dovrà pervenire alla società entro e non oltre le ore 13:00 del 20/01/2026.

3. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

3.1 Aggiudicazione provvisoria.

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.

3.2 Termini di pagamento del prezzo

Il termine per il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e del compenso della società incaricata, è massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, salvo un termine minore se specificato nella domanda di partecipazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie In linea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N. 54/2016 lotto n. 20, saldo prezzo, oneri fiscali e compenso.** Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere tempestivamente apposita richiesta al soggetto specializzato. **Il residuo prezzo, gli oneri fiscali ed il compenso della società incaricata devono essere versati nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del compenso, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare IT66K0623005049000043434115. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che gli onorari d'asta, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente.

L'importo di detti onorari sarà determinato, sulla base del valore di aggiudicazione del lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e del compenso, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Giudiziarie In linea Spa in conto spese, salvo conguaglio.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie In linea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

3.3 Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento dei beni avverrà a mezzo di decreto di trasferimento emesso dal Giudice delegato.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie In linea Spa, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie In linea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

 Livorno 13/11/2025

 ASTE GIUDIZIARIE® Aste Giudiziarie In linea Spa

