

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**Prima Sezione Civile - Area concorsuale****Fallimento n. 90/2005****G.D. dott.ssa Francesca Aratari****Curatore: Avv. Carlo Carbone****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Notaio Carlo Pennazzi Catalani, Professionista Delegato dal Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Aratari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data in data 28/06/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

il giorno 10 novembre 2025 alle ore 11:00, presso il proprio studio in VELLETRI (RM), PIAZZA CAIROLI n. 37 e tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

- Quota pari a 1/1 del diritto di intera proprietà su immobile ad uso residenziale denominato “*Villa le Palme*”, sito nel Comune di Anzio (Roma), con doppio accesso, da Via Antonio Gramsci, n. 100 e da Riviera Giuseppe Zanardelli, n. 129, composto da piano terra e primo piano collegati da scala interna, avente superficie complessiva di mq 302,50, escluse aree scoperte, con terreno circostante e piscina.

Il piano terra ha un doppio accesso, uno di servizio posto a nord (Via Gramsci) che permette l'accesso al vano scale ed uno “principale” posto a sud (Riviera Zanardelli) che, tramite una scalinata ed un portico, permette l'accesso alla zona giorno. La parte della villa esposta a sud, verso mare, è composta da due soggiorni ed un vano pranzo. Da qui, un disimpegno centrale, funge da elemento distributivo per tutti gli ambienti del piano e permette l'accesso ad una cucina, una camera da letto, al vano scala e a due bagni. Le ampie aperture garantiscono un'elevata qualità degli spazi interni grazie alla luce naturale e creano una continuità con l'esterno. Le vetrate verso sud, dirette sul giardino che degrada verso Riviera Zanardelli e sulla piscina, sono molto panoramiche e permettono la vista del mare anche dall'interno dell'immobile. Sul lato nord è posto anche un locale tecnico esterno. Dalla scala interna si accede al piano primo.

Il piano primo della villa è destinato prevalentemente alla zona notte e agli ambienti di servizio. La scala conduce a un disimpegno centrale che con le stesse caratteristiche distributive del piano inferiore permette l'entrata a tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed uno studio con un ampio terrazzo panoramico. Il giardino circostante, di circa 2.000,00 mq., è ad uso esclusivo ed è

completamente recintato; anche la piscina, situata nella zona Sud del lotto, è ad uso esclusivo, ed è in posizione panoramica, con vista diretta sul mare.

Sono altresì presenti un fabbricato secondario pertinenziale (Dependance) di circa 14 mq. di superficie coperta, realizzato su due livelli indipendenti, posto tra villa e piscina, con una struttura in muratura portante e copertura in cemento armato, nonché una grotta e posizionata nella zona nord-ovest del lotto ed accessibile tramite una porta in ferro e vetro.

- Il compendio staggito, fatta eccezione per la piscina, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Roma), al **foglio n. 22, particella n. 50, graffata con la particella n. 313**, Z.C. U, Categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, superficie catastale mq. 368, rendita catastale euro 2.001,27.

- La porzione di terreno su cui insiste la piscina, con accesso da Riviera Zanardelli n. 129, è invece identificata al Catasto del Comune di Anzio al **Foglio 22, particella 52**. Tale particella risulta classificata come "Ente Urbano" e risulta correlata alle particelle 50 e 313.

- Il compendio, nel suo insieme, confina a nord-ovest con distacco su Via Gramsci, a sud-ovest con lotti individuati al Fg. 22, P.Illa 51 e P.Illa 53, a sud-est con distacco su Via Riviera Zanardelli, salvo altri.

- Quanto alla legittimità edilizia, la villa è stata realizzata presumibilmente intorno al 1920/30, come deducibile dall'epoca di costruzione degli edifici vicini e dallo stile architettonico degli stessi, molto simile a quello della villa in oggetto; la collocazione storica della costruzione è avvalorata anche dal primo accatastamento dell'immobile che risale al 1940.

Nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti concessione edilizie: 1) Concessione Edilizia n. 12445 del 25/03/1988 per la costruzione di una piscina di dimensioni 12,00 x 6,00 m., presentata in data 31/12/1987 e registrata al prot. n. 27315; 2) Concessione Edilizia n. 16514 del 11/04/2001 per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato denominato "Villa delle Palme" e vano interrato a servizio della piscina presentata in data 30/06/1999 e registrata al prot. n. 19404.

La villa compresa degli accessori (piscina e fabbricato secondario) viene indicata in perizia come legittima ad esclusione di: n. 2 finestre al piano primo che sono state tamponate internamente ma queste, non avendo variato le condizioni esterne dell'edificio (sono rimaste le finestre con le persiane) e, non influendo negativamente sulla superficie aeroilluminante come stabilito dall'art.77 del D.P.R. 380/2001 possono essere legittimate se non ripristinate; il locale tecnico posto al piano terra che è stato realizzato con un volume maggiore di quello concessionato dovrà essere ridimensionato come previsto dal progetto legittimato; una finestra posta al piano terra del vano scala deve essere rimossa. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, VI comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- Sotto il profilo della conformità catastale, le planimetrie presenti in catasto evidenziano che la piscina non è presente e pertanto deve essere accatastata mentre deve essere presentata una variazione catastale della divisione interna della villa che allinei lo stato dei luoghi (correttamente legittimati in Comune) con il catasto. Di tali oneri si è tenuto conto in perizia e sono stati detratti dal valore di stima.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

In relazione ai titoli di provenienza, si precisa che in data 03/12/2020 è stata annotata ai RR.II. (Reg. Gen. 52556 - Reg. Part. 7722), a margine della trascrizione dell'atto di citazione (Reg. Gen. 82186 - Reg. Part. 41178 del 31/10/2007), la Sentenza del Tribunale di Velletri n. 1347/2013, confermata con Sentenza n. 21633/2019 della Corte di Cassazione che ha definito il contenzioso, con la quale è stata dichiarata la nullità per simulazione assoluta dei contratti di compravendita del suddetto immobile posti in essere, rispettivamente, in data 11/11/2004 dalla società fallita, e in data 20/10/2005

dall'avente causa di quest'ultima, con conseguente consolidamento alla massa attiva fallimentare del cespite oggetto della presente vendita forzata.

Si precisa, altresì, che i precedenti occupanti senza titolo del compendio staggito hanno avanzato davanti al Tribunale di Velletri due separate azioni giudiziali convenendo la Curatela, l'una, per ottenere il possesso dell'immobile e, l'altra, per veder riconosciuta la proprietà dell'immobile medesimo a titolo di usucapione e che detti giudizi, attualmente in corso, non ostacolano la vendita del compendio immobiliare in oggetto. L'aggiudicatario, pertanto, sarà tenuto a proseguire quale successore a titolo particolare i giudizi in questione, ai sensi dell'art. 111 c.p.c., dei quali si assumerà ogni onere di spesa, manlevando la Curatela stessa da ogni responsabilità in ordine all'esito dei giudizi medesimi.

La documentazione di cui ai citati giudizi sarà visibile presso il curatore previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.

Stato di occupazione: libero.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Al valore d'asta di Euro € 1.050.000,00 (Euro unmilione cinquantamila/00).

Offerta minima: € 787.500,00 (Euro settecentottantasettemilacinquecento/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 11:00.

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate (**anche da persona diversa dall'offerente**), in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Notaio Carlo Pennazzi Catalani, in VELLETRI (RM), PIAZZA CAIROLI n. 37, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00, fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e

il nome del professionista delegato; 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;

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) 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;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni **dalla data di aggiudicazione definitiva** (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 60 gg.;
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- f) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- g) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile con scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- h) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- i) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- j) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- k) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l) l'indicazione del referente della procedura;
- m) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- n) la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione oppure in alternativa all'assegno inserire la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima oltre che del presente avviso di vendita nonché l'espressa dichiarazione di aver visionato tutta la documentazione richiamata.
- p) l'espressa dichiarazione di rinuncia, per il caso di aggiudicazione, a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia evizione e per i vizi dell'immobile di cui agli artt. 2921 e 2922 cod. civ., nonché l'espressa dichiarazione che in caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione

alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, o difformità della cosa venduta) e di quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro), anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Curatela il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 e ss cod. civ. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente l'offerente, dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da ogni responsabilità di ogni natura e genere, anche concernente evizioni o molestie, e per l'esistenza di pesi, gravami, vincoli e diritti od altro che possano far valere terze parti, anche non note.

- q) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Velletri o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni. nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

b) Assegno circolare o vaglia postale non trasferibile oppure copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato unitamente a copia semplice del tesserino dell'Ordine di appartenenza del procuratore.

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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.

e) Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

f) Originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

g) In separato modulo, le dichiarazioni relative allo stato civile, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima oltre che del presente avviso di vendita nonché l'espressa dichiarazione di aver visionato tutta la documentazione richiamata.

h) In separato modulo, l'espressa dichiarazione di rinuncia, per il caso di aggiudicazione, a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia evizione e per i vizi dell'immobile di cui agli artt. 2921 e 2922 cod. civ., nonché l'espressa dichiarazione che in caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, o difformità della cosa venduta) e di quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro), anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Curatela il risarcimento dei danni subiti,

la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 e ss cod. civ. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente l'offerente, dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da ogni responsabilità di ogni natura e genere, anche concernente evizioni o molestie, e per l'esistenza di pesi, gravami, vincoli e diritti od altro che possano far valere terze parti, anche non note.

i) Ricevuta di pagamento del bollo.

4. **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Con ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, di agenzia operante in Italia, ovvero con vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "CURATORE DEL FALL/TO TECNO EL SRL", oppure con BONIFICO sul conto corrente Banca Popolare del Lazio intestato a "CURATORE DEL FALL/TO TECNO EL SRL" alle seguenti coordinate iban: IT 89 C 05104 39499 CC0090531409 e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015¹

1

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le

6

credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., sino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'invalidità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015³.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

² Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

³ Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁴;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁵;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima oltre che del presente avviso di vendita nonché di aver visionato tutta la documentazione richiamata.
- q) l'espressa dichiarazione di rinuncia, per il caso di aggiudicazione, a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia evizione e per i vizi dell'immobile di cui agli artt. 2921 e 2922 cod. civ., nonché l'espressa dichiarazione che in caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, o difformità della cosa venduta) e di quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro), anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Curatela il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 e ss cod. civ. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente l'offerente, dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da ogni responsabilità di ogni natura e genere, anche concernente evizioni o molestie, e per l'esistenza di pesi, gravami, vincoli e diritti od altro che possano far valere terze parti, anche non note.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

2. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

⁵ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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;

- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima oltre che del presente avviso di vendita nonché l'espressa dichiarazione di aver visionato tutta la documentazione richiamata.
- i) l'espressa dichiarazione di rinuncia, per il caso di aggiudicazione, a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia evizione e per i vizi dell'immobile di cui agli artt. 2921 e 2922 cod. civ., nonché l'espressa dichiarazione che in caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, o difformità della cosa venduta) e di quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro), anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Curatela il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 e ss cod. civ. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente l'offerente, dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da ogni responsabilità di ogni natura e genere, anche concernente evizioni o molestie, e per l'esistenza di pesi, gravami, vincoli e diritti od altro che possano far valere terze parti, anche non note.

3. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente Banca Popolare del Lazio intestato a "CURATORE DEL FALL/TO TECNO EL SRL" alle seguenti coordinate iban: IT 89 C 05104 39499 CC0090531409 e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il riconoscimento espresso di tutto quanto indicato nella perizia di stima relativa all'immobile in oggetto e di quanto previsto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita, con espressa dichiarazione di accettazione

e di aver visionato tutta la documentazione richiamata e con rinuncia a sollevare qualunque eccezione e/o contestazione.

La proposta d'acquisto verrà considerata irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 cod. civ., quindi dovrà ritenersi ferma per tutto il tempo della procedura e, comunque, sino all'aggiudicazione definitiva, e l'eventuale revoca deve intendersi senza effetto.

Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma superiore al prezzo minimo, ossia in misura non inferiore ad un quarto, il giudice delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572, III comma, c.p.c.).

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che **gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica**, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Ove **non venga presentata alcuna offerta**, si dichiarerà deserta l'asta ed il prezzo base della nuova asta sarà ribassato di 1/4 (25%).

In caso di **unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo minimo sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide**, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

[B]

6. DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'AGGIUDICAZIONE E AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicazione sarà provvisoria e non avrà valore di contratto.

In caso di aggiudicazione **il prezzo e le spese dovranno essere versati entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ossia decorso il termine di dieci (10) giorni dal deposito in cancelleria del verbale di aggiudicazione, entro il quale il giudice delegato potrà impedire il perfezionamento della vendita.**

Il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (**NON** soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

La vendita è condizionata all'integrale pagamento del prezzo offerto e delle spese (ad es. fiscali, oneri al delegato alla vendita, custode, ecc.), che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, ivi inclusa l'IVA se dovuta, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato oltre che delle spese da questi sostenute per gli incombeni previsti dalla delega inclusi gli oneri di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto a sostenere 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. Con la conseguenza che 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, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

Ai fini di cui sopra, il curatore informerà il giudice delegato degli esiti della gara d'asta depositando la relativa documentazione.

Il giudice delegato potrà sospendere in ogni momento la vendita o l'asta per ogni ragione o causa e, comunque, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi od il prezzo offerto sia ritenuto notevolmente inferiore a quello giusto.

In caso di sospensione della vendita o di mancato perfezionamento della stessa il partecipante alla gara d'asta o l'aggiudicatario provvisorio non avrà diritto ad alcun risarcimento del danno, indennizzo, o rimborso delle spese, né potrà rivalersi in altro modo presso la Curatela o verso alcuno.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato presso lo studio del professionista delegato, come sopra individuato, ove sarà ricevuto dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 per mezzo di Assegno Circolare intestato a: **"Fall. 90/2005 Tecno El Srl"** oppure con Bonifico sul conto corrente Banca Popolare del Lazio intestato a **"CURATORE DEL FALL/TO**

TECNO EL SRL” alle seguenti coordinate iban: IT 89 C 05104 39499 CC0090531409 con causale “Saldo prezzo ed oneri Fall. 90/2005 Tecno El Srl”.

Qualora l’aggiudicatario abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell’aggiudicazione indicando l’istituto di credito erogante.

Non è previsto il pagamento rateale del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione. Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato disporrà, con decreto, il trasferimento del compendio in oggetto in favore dell’aggiudicatario e la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

In assenza del pagamento entro il termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell’aggiudicazione e la cauzione verrà incamerata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., salvo il maggior danno, e disposta una nuova vendita.

Per quanto non espressamente previsto saranno applicabili le norme sull’esecuzione forzata ed in particolare sull’espropriazione immobiliare del codice di procedura civile, in quanto compatibili.

7. 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell’art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli “antiriciclaggio persona fisica” o “antiriciclaggio persona giuridica” resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, “sezione esecuzioni immobiliari” sotto “modulistica”), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall’art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest’ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all’art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all’art. 587 c.p.c. (decadenza dall’aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all’aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l’importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all’art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall’aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in

merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

a) La vendita verrà preceduta dalla pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza di vendita e della CTU corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e sul portale www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima dell'inizio della gara. La pubblicità sarà visibile anche sul sito web del Tribunale di Velletri.

b) Nel predetto avviso di vendita verrà data adeguata notizia della provenienza alla Curatela dell'immobile in oggetto e dell'esistenza dei giudizi di cui sopra, con richiamo alle relative conseguenze di legge (art. 111 cpc), evidenziando la posizione della Curatela rispetto agli stessi: *"... l'aggiudicatario sarà tenuto a proseguire quale successore a titolo particolare ai sensi dell'art. 111 c.p.c., e di cui si assumerà ogni onere di spesa, manlevando la Curatela stessa da ogni responsabilità in ordine all'esito dei giudizi medesimi"*. La documentazione di cui ai citati giudizi sarà visibile presso il curatore previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.

c) Il Notaio delegato, con l'ausilio del curatore fallimentare, procederà alla notificazione dell'ordinanza che dispone la vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

MODALITÀ DI VISITA

In conformità all'ordinanza di delega, il Curatore Fallimentare, Dott. Avv. Carlo Carbone, con Studio in Roma, Via Marianna Dionigi n. 47, Tel. 06/32.22.965, e-mail avvcarlocarbone@avvcarlocarbone.it, consentirà agli interessati all'acquisto che ne abbiano fatta tempestiva richiesta a mezzo e-mail di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato

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 l'offerente dovrà con espressa dichiarazione dare atto, per il caso di aggiudicazione, della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo all'esercizio dei propri diritti in caso di evizione e per la garanzia per i vizi dell'immobile di cui agli artt. 2921 e 2922 cod. civ. In caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, o difformità della cosa venduta) e di quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro), anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Curatela il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 e ss cod. civ. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente l'offerente rinuncia, in caso di aggiudicazione, dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da ogni responsabilità di ogni natura e genere, anche concernente evizioni o molestie, e per l'esistenza di pesi, gravami, vincoli e diritti od altro che possano far valere terze parti, anche non note.

d) 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;

e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

f) che, salvo espresso esonero, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario ove occupato da terzi senza titolo con costi a carico dell'aggiudicatario; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli;

g) 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 del gestori della pubblicità e del Tribunale di Velletri;

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse;

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al curatore, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Velletri, lì 19/09/2025

Il Professionista Delegato
Notaio Carlo Pennazzi Catalani