Visto, si provvede come da separato decreto.

05/09/2022

Avv. Claudia Cardoni
Patrocinante in Cassazione
Via Carlo Pisacane n. 12 - 00152 Roma
Tel. 06 32111921 – fax 06 32503132
e-mail: avvclaudiacardoni@yahoo.it
pec : claudiacardoni@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 193/2008

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CATERINA BORDO

CURATORE AVV. CLAUDIA CARDONI

SECONDO SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER CO. VI LF

Ad integrazione del Programma di liquidazione depositato il 28.4.2009 ed approvato, in mancanza del comitato dei creditori, il 18/26.5.2009 (all.to 1), nonché del Primo supplemento al programma di liquidazione depositato il 21.5.2020 (all'esito dei chiarimenti resi dal curatore il 3.6.2020) ed approvato dal G.D. il 5.6.2020 (all.ti 2 e 2bis), la sottoscritta Avv. Claudia Cardoni, nella qualità di curatore del fallimento 193/2008 **deposita il presente secondo supplemento al programma di liquidazione**.

Nel corso delle operazioni di vendita, con delega al Notaio Massimo Saraceno, dell'immobile sito in Torvaianica Via Rumania n. 105 il consulente della Procedura Arch. Gloria Carmen Percaccio ha reso un ulteriore parere tecnico in merito alla commerciabilità del bene.

Pertanto, l'esponente, sentito il Notaio Massimo Saraceno delegato alla vendita, ha chiesto ed ottenuto dal Giudice Delegato (in data 10.1.2022) l'autorizzazione ad incaricare l'Arch. Gloria Carmen Percaccio di redigere una relazione che contenesse anche le ulteriori risultanze tecniche, rilevanti ai fini della vendita (all.to 3).

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168

Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 13.7.2022 l'Arch. Percaccio ha consegnato alla Procedura **una relazione tecnica ad integrazione delle altre due precedenti** - da intendersi qui trascritte - rispettivamente dell'11.4.2017 e allegati (all.ti 4, da 1a a) 8a) e del 10.12.2017 (all.to 5) - **nella quale**, in relazione alla vendita dell'immobile sito in Torvaianica Via Rumania 105, **ha reso i seguenti ulteriori rettifiche e chiarimenti** in particolare merito al paragrafo "vincoli e **oneri condominiali**" (pagina 19 della relazione dell'11.4.2017) ed al paragrafo "**dati catastali**" della Consulenza tecnica del 10.12.2017 (all.to 6):

"il piano seminterrato della palazzina A, oggetto di stima, è comunicante con il piano seminterrato della palazzina B, senza alcun tramezzo o altro che delimiti le due proprietà.
Il locale oggetto di stima è accatastato C/6 ed ha una superficie netta di 720 mq.
La superficie commerciale sulla base delle quali è stata effettuata la stima dell'immobile è di 790.00 mq.
L'immobile risulta distinto al NCEU al Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 720 m², rendita Euro 1.970,80. Tali dati si riferiscono alla superficie dell'autorimessa oggetto di fallimento. Sia catastalmente sia urbanisticamente si sviluppa sotto la proiezione della palazzina denominata A e delle sue pertinenze. Dal rilievo attuale dei luoghi detto immobile, con ingresso dal civico 105, risulta unito con l'autorimessa che si estende sotto la proiezione della palazzina B e delle sue pertinenze senza alcun tramezzo di partizione. Si rileva una corrispondenza anche con quanto riportato nell'atto di provenienza in merito alla descrizione dell'immobile. L'unica difformità presente rispetto al catastale

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'autorimessa con ingresso dal civico 105 è la realizzazione di un vano che si sviluppa sul lato destro della rampa di accesso all'immobile.

Il delegato Notaio Massimo Saraceno con studio in Roma, Via Alberico II n. 33 e del nulla osta del GD a procedere la scrivente chiarisce che

Descrizione del bene: Il fabbricato di cui il sopra descritto bene fa parte dell'edificio denominato "A", è stato costruito in forza licenza n. 2577 del 24/11/1970 prot. 456 su progetto edilizio che prevedeva la costruzione di un solo palazzo con due rampe di accesso, su lati opposti, al locale autorimessa.

Successivamente, senza alcun titolo edilizio e in variante al progetto originario, è stato edificato su parte del lotto di pertinenza dell'edificio "A" a un ulteriore palazzo che ha occupato anche l'area destinata, da progetto originario, alla seconda rampa di accesso ai locali autorimessa dell'edifico A (lavori ultimati nel 1973)>>. Detto immobile, denominato palazzina "A", risulta unito con l'autorimessa che si estende sotto la proiezione della palazzina "B" e delle sue pertinenze senza alcun tramezzo di partizione e che ha difformità rispetto al catastale dell'autorimessa con ingresso dal civico 105, ovverosia la realizzazione di un vano che si sviluppa sul lato destro della rampa di accesso all'immobile, nonché altra difformità poiché la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono difformi dal progetto concessionato per la fusione con l'autorimessa dell'edificio B e la mancanza della seconda rampa.

La costruzione dell'edificio B, a seguito di procedimento amministrativo per abuso edilizio, è stata irrogata e corrisposta, in luogo della demolizione, una sanzione ex art. 13 comma 2 della legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario. Infatti

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'art. 13 della suddetta legge recita che<<Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale di annullamento della licenza. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.>> quindi viene solo sanzionato il costruttore. In allegato alla perizia vi è il documento dal quale si evidenzia l'avvenuto pagamento della sanzione, al fine di destinare quanto riscosso alle opere urbanizzazione. Per l'edificio denominato B viene rilasciata in data 15/04//1975 l'abitabilità, ciò ovviamente non vuol dire che la costruzione del fabbricato sia stata legittimata urbanisticamente e che <<abbia sanato le abusive opere in variante al progetto originario>> ma solo che gli sono stati riconosciuti i requisiti igienico-sanitari nonché l'idoneità abitativa. Infatti non vi è alcun progetto nel fascicolo del comune che legittimi l'ipotetica sanatoria dell'edificio B.

Va altresì precisato che la porzione di autorimessa che ricade sotto alla palazzina B non è oggetto di vendita. Il futuro tecnico, incaricato dall'acquirente della porzione dell'autorimessa che si sviluppa sotto la palazzina A, ha come ante operam il progetto depositato al comune, ovvero un'autorimessa con doppia rampa, di cui una rampa si sviluppa ove oggi sorge la palazzina B. Infatti sia la planimetria catastale sia lo stato dei luoghi sono difformi dal progetto concessionato per la fusione con l'autorimessa dell'edificio B e la mancanza della seconda rampa sostituita con la palazzina B. Quindi

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168

Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la mancanza della seconda rampa è una difformità, inoltre l'edificio B, che non è oggetto della procedura, non è stato sanato con la sanzione e non può essere considerato una variante al progetto originario. Inoltre a ciò va aggiunta la difformità del locale caldaia.

Si segnala altresì che la palazzina B ha una rampa di accesso all'autorimessa, quindi si può affermare che l'autorimessa dell'edificio A è abusivamente fusa con l'autorimessa dell'edificio B.

Poiché hanno ingressi autonomi è possibile separare le due autorimesse, non vi sono servitù di passaggio e non vi sono superfici intercluse.

Lo strumento urbanistico per sanare l'autorimessa oggetto della presente perizia è una SCIA in sanatoria con esatta rappresentazione grafica prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001 che è un titolo autorizzativo che consente la regolarizzazione le difformità edilizie rilevate. La sanzione è di 1.000,00 euro, i diritti 251,00 euro e le spese tecniche 1'500,00 euro.

L'acquirente potrà sanare potrà sanare anche con condono se vi è un creditore che abbia una ragione di credito anteriore al 2003.

In fine in merito al contenuto della circolare del 21.06.2021 del Tribunale ordinario di Roma – sezione Fallimentare – avente ad oggetto le prescrizioni contenute nella legge 30.12.2020 n. 178 sull'edilizia convenzionata, si evidenzia che non sussistono le condizioni per l'immobile sito in Pomezia Via Rumania 105".

RETTIFICA PARAGRAFO "VINCOLO ED ONERI CONDOMINIALI"

La sottoscritta ***rettifica il paragrafo*** *"VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI" a pagina 19 della consulenza tecnica datata 11.4.2017 come segue:*

ad oggi a carico dell'immobile oggetto della presente relazione,

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168

Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sussistono oneri condominiali insoluti *quantificati dall'amministrazione condominiale* [redacted] *L'immobile per i millesimi è presente in tabella A per mm 141. La quota mensile è ari ad euro 46,00. Le quote arretrate degli ultimi due anni sono pari ad euro 775,29 per l'anno 2020/2021, mentre per l'anno 2021/2022 a preventivo l'importo è di euro 548,00 per un totale di euro 1.323,29; l'amministrazione ha dichiarato che ad oggi non sono stati deliberati lavori straordinari. Si dà atto, altresì, del passaggio della Fibra all'interno dell'autorimessa"* (all.to 6).

Posto quanto sopra **l'ultima relazione integrativa (del 13.7.2022) e le due precedenti, che saranno richiamate nell'avviso di vendita e messe a disposizione degli interessati, confermano** la **commerciabilità del bene nonostante la presenza degli abusi descritti nelle suddette perizie.**

Oltre al contenuto della suddetta relazione del 13.7.2022 è, altresì, opportuno modificare ed integrare, nel presente secondo supplemento al programma di liquidazione, il contenuto del primo avviso di vendita relativo all'immobile sito in Torvaianica Via Rumania 105 (già contenuto nel primo supplemento al programma di liquidazione) come predisposto per le vendite competitive ex art. 107 CO. 1 LF.

La vendita si terrà presso lo studio del Notaio Massimo Saraceno Professionista Delegato dal Tribunale Fallimentare di Roma con ordinanza in data 17.07.2020 in Roma Via Alberico II n. 33 (7 e 7bis) ed il contenuto dell'avviso della vendita, redatto ai sensi dell'art. 107 co. 1 L.F., avrà il seguente contenuto:

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

In **Comune di Pomezia**, località Torvajanica, **Viale Romania (o Rumania) n. 105,** 100% della **piena proprietà** di porzione di locale ad uso autorimessa posto al piano interrato in corrispondenza della palazzina "A", con accesso da rampa carrabile, di mq 720 di superficie netta.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio **25**, part. **1273 graffata con la part. 566 sub. 1**, viale Romania snc, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 720 mq, r.c. € 1.970,80.
A livello catastale la particella 566 confina con l'adiacente palazzina edificata e graffata sulla particella 565, con distacco su via Romania e a sud/ovest con le particelle 256 e 257.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per un piccolo locale ad uso caldaia ricavato sul lato destro della rampa carrabile. Tale difformità potrà essere sanata mediante ripristino dello stato dei luoghi.
Vi sono inoltre difformità rispetto al progetto assentito consistenti: a) nella fusione del bene sopra descritto con l'autorimessa dell'edifico "B" (non oggetto di vendita) senza alcuna partizione o tramezzo che delimiti le due proprietà; b) nella mancata realizzazione della seconda rampa di accesso sul lato opposto a quella esistente, oggi sostituita con la palazzina "B".
Le sopra descritte difformità potranno essere sanate mediante una SCIA in sanatoria con esatta rappresentazione grafica ex art. 37 del DPR 380/2001, al costo di € 1.000,00 per sanzioni, € 251,00 per diritti e spese tecniche per € 1.500,00

Il fabbricato (ed. A) di cui il sopra descritto bene fa parte è stato costruito in forza licenza n. 2577, prot. 456 del 24/11/1970 su progetto che prevedeva la costruzione di un solo palazzo con due rampe di accesso sui lati opposti. Successivamente, senza alcun titolo edilizio, e in variante al progetto originario, è stato edificato su parte del lotto di pertinenza dell'edificio A un ulteriore fabbricato che ha occupato anche l'area destinata, da progetto originario, alla seconda rampa di accesso ai locali autorimessa dell'edifico A. Per la costruzione dell'edificio B, a seguito di procedimento amministrativo per abuso edilizio, è stata irrogata e corrisposta, in luogo della demolizione una sanzione ex art. 13 comma 2 della legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario. Successivamente, in data 11/04/1975 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per l'edificio denominato B.
Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità per l'edifico A.

Non sono presenti impianti elettrici, idrici e certificato di prevenzione antincendi.

Destinazione urbanistica, vincolo paesaggistico D.Lgs 29.10.1999 n. 490, servitù di passaggio per impianto fognario, ed eventuali parti comuni come in perizia.
Non sono presenti vincoli, sono dovuti gli oneri condominiali.

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate ai sensi dell'art. 108 L.F.

- ipoteca legale iscritta in data 14/05/2007 al n.11.364 di formalità;
- sequestro conservativo in data 20/05/2010 al n. 18.358 di formalità;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 9/05/2011 al n. 4706 di formalità;
- sentenza di fallimento trascritta in data 24/12/2012 formalità n. 40408

L'immobile è libero
al valore d'asta di Euro 362.000,00 (trecentosessntaduemila/00)
offerta minima Euro 271.500,00 (duecentosettantunocinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 10:00

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata mediante racc. a/r, corriere o a mani dalle ore 9,00 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrata dal notaio delegato, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA VINCOLANTE: l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica 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; Se l'offerente è persona giuridica dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale o la partita iva e la relativa PEC.
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto, in cifre e in lettere, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita. Qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi sia differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per il Fallimento;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);
e) la volontà di "avvalersi" o di "non avvalersi" di un mutuo a finanziamento del prezzo di aggiudicazione;
f) la dichiarazione espressa che l'offerente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, e nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali;
g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle successive integrazioni e delle condizioni tutte di cui all'avviso di vendita e del programma di liquidazione, come eventualmente integrato, da intendersi espressamente accettate;
h) l'espressa dichiarazione che l'offerta vincolante è irrevocabile ed incondizionata fino alla scadenza del termine per il saldo prezzo;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168

Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società 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.

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, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al Fallimento

***

IRREVOCABILITÀ' DELL'OFFERTA: l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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 delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente; in caso di parità di offerte il bene verrà aggiudicato all'offerta migliore (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.
Il notaio delegato redigerà apposito verbale nel quale sarà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente avviso, delle offerte segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, del bene.
Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

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.

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESITO INFRUTTUOSO DEL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA
In caso di esito infruttuoso dell'esperimento di vendita, la procedura competitiva sarà ripetuta alle medesime condizioni per tre volte con prezzo base ribassato del 25% ad ogni incanto.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: l'aggiudicatario provvisorio depositerà il prezzo e le spese nel termine indicato nell'offerta vincolante. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: il saldo prezzo dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente n. 0000105141709 intestato alla procedura fallimentare presso Unicredit Spa - Ag. 90 (viale G. Cesare n. 54) o mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a Fallimento *** *** 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 mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare. Il contratto di mutuo dovrà essere stipulato dal notaio Massimo Saraceno incaricato della stipula dell'atto di compravendita. 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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento del verbale di aggiudicazione per l'importo di euro 1.000,00 + IVA (euro 1.220,00) e gli onorari per la compravendita pari a euro 2.800,00 + IVA (euro 3.416,00) oltre imposte e tasse da calcolarsi in ragione del prezzo di aggiudicazione che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ed in ogni caso di tutti degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di compravendita e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, ove richiesto, per la stipula dell'atto di mutuo. Egli è del pari tenuto a corrispondere gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

In quest'ultimo caso la procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.
In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto, salva diversa valutazione del GD, al pagamento della differenza.

TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA
L'atto di compravendita dovrà essere stipulato dinanzi al notaio Massimo Saraceno entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla scadenza del termine per il saldo prezzo.
Dopo l'integrale versamento del prezzo, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F.
Il curatore ha facoltà di sospendere la vendita in presenza di offerte migliorative, ex art. 107 c. 4 l. fall., pervenute entro 10 gg. dall'aggiudicazione, senza che gli offerenti possano avanzare

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà

In caso di esercizio del potere di sospensiva da parte del curatore ex art. 107 c. 4 l. fall., sarà indetta nuova gara tra l'aggiudicatario e gli offerenti con prezzo base quello dell'offerta migliorativa più alta, previa informativa al G.D.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE DOPO LA STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

In sede di immissione in possesso e consegna del bene compravenduto l'acquirente dovrà consegnare al curatore una dichiarazione di "ricezione dei beni come riscontrati e inventariati al momento della visita e con esonero del curatore da ogni responsabilità".

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del programma di liquidazione come autorizzato ed eventualmente integrato;
b. dal professionista mediante pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita per una sola volta sul quotidiano "Messaggero" con indicazione delle ulteriori ed eventuali date di vendita in caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita;
c. dal professionista delegato mediante pubblicazione del presente avviso, del programma di liquidazione come autorizzato ed eventualmente integrato e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal professionista), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it .

RENDE NOTO

d. 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), come visti e piaciuti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti ed obblighi derivanti dagli atti d'obbligo, dai contratti, convenzioni e regolamenti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
e. che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinunzia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c., 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;
f. 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 trasferimento;
g. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 108 L.F. a spese dell'aggiudicatario;

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;
i. che la partecipazione alle vendite fallimentari non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
j. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura fallimentare, possono essere fornite dal curatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore, stante la mancata composizione del comitato dei creditori del Fallimento 193/2008

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, salvo ogni diverso provvedimento, Voglia approvare il presente secondo supplemento al programma di liquidazione approvato il 26.5.2009 ed al primo supplemento del programma di liquidazione approvato il 5.6.2020.

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168
Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con osservanza.

Avv. Claudia Cardoni

Firmato Da: Claudia Cardoni Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 155a168

Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fall. 193/2008

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Il Giudice Delegato

letto il supplemento del programma di liquidazione depositato l'1/9/2022;

rilevato che non è stato possibile costituire il comitato dei creditori;

ritenuto che il supplemento del programma appare conforme a legge e rispondente all'interesse dei creditori;

visto l'art. 41, co. 4 l.f.,

APPROVA

il supplemento del programma;

AUTORIZZA

l'esecuzione degli atti conformi.

Roma, 05/09/2022.

Il Giudice Delegato

Firmato Da: BORDO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2822a8065f61aabf6a7210b4ef7e34a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009