TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Procedura di liquidazione controllata R.G. 7, 8, 9/2023

Giudice delegato: Dr. Claudio Tedeschi

Liquidatore: Avv. Marco Pagani

I ESPERIMENTO

*** * ***

Il Notaio Ciro Francesco Maria Masselli Professionista Delegato alla vendita giusta provvedimenti del Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi in date 07.03.2024, 15.12.2025 e 12.06.2026

AVVISA CHE

presso la sala aste del Gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico Srl, sita in Roma, Via Lucrezio Caro, 63 e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it **il giorno 19.11.2026 alle ore 14.00** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
EX ART 275 e 216 D. Lgs 14-2019

del bene di seguito descritto:

Art. 1 – LOTTO UNICO

Quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, alla via del Prato n. 18/C e precisamente:
- **appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo, distinto con il numero di interno 7 (sette) composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno e balcone, confinante con appartamento int. 6, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 945, particella 334, subalterno 8**, Via del Prato n. 18/C, piano 2, interno 7, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 55 mq., escluse aree scoperte 54 mq., rendita euro 374,43.
Il cespite risulta dettagliatamente descritto e valutato nella relazione peritale redatta dall'Arch. Fabio Barchiesi corredata degli allegati, già depositata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 682-2020 dichiarata improcedibile a motivo dell'apertura della presente procedura di liquidazione controllata e successivamente acquisita agli atti della procedura e disponibile per la consultazione, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it, da considerarsi parte integrante del presente regolamento e ai quali si fa espresso rinvio.

Regolarità urbanistico edilizia

Dalla perizia dell' Arch. Fabio Barchiesi e relativi allegati emerge che:
Il fabbricato di cui fa parte il sopra descritto bene è stato edificato in data anteriore al 1° settembre

1967, presumibilmente edificato con progetto prot. N. 11126/60 del 14/03/1960, approvato dal Comune di Roma il 09/06/1960 ma risultato irreperibile.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata il 03/01/2008 prot. N. RM 0003345; tuttavia stante l'irreperibilità dei progetti edilizi, di domande di condono, della licenza e dell'abitabilità, non è possibile accertare la conformità urbanistica del bene la cui distribuzione interna attuale, non corrispondente alle precedenti planimetrie del 18/11/1965 prot. N. 92127 e del 01/03/2005 prot. N. RM0152686, appare essere variata rispetto alle stesse senza alcun titolo di legittimazione.
Per sanare le difformità interne valutate solo con riferimento alle suddette planimetrie del 1965 e del 2005, ma non ai progetti edilizi, l'aggiudicatario dovrà presentare una CILA di ripristino, ai sensi del D.P.R. 380/2001, con costi pari ad euro 3.751,24 ricompresi nel deprezzamento del bene operato dal perito nella valutazione finale. Potrebbero però riscontrarsi ulteriori difformità urbanistiche non rilevate in perizia e di cui si è tenuto conto ai fini del prezzo di stima.
Il sopra descritto bene è in discreto stato di conservazione.
Non risulta rilasciato certificato di agibilità/abitabilità né sono stati forniti i certificati degli impianti elettrico, termico e idrico. L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti al quale espressamente si rinvia.

Provenienza e formalità pregiudizievoli: come da relazione ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Ciro Francesco Maria Masselli, depositata in atti e resa disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it.

Stato di occupazione: libero

Prezzo base Euro 83.500,00, (ottantatremilacinquecento/00)
Offerta minima Euro 62.625,00 (sessantaduemilaseicentoventicinque/00)

Offerte in aumento in caso di gara non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila/00)**

Orario apertura buste : giorno della vendita alle **ore 14.00**

Art. 2 – CRITERI GENERALI PER LA VENDITA E LA DELEGA

L'immobile viene subastato sulla scorta della perizia dell'Architetto Fabio Barchiesi datata 28.12.22. che il medesimo ha redatto nell'ambito dell' esecuzione immobiliare che ha preceduto la procedura di liquidazione controllata. La vendita verrà effettuata mediante procedura competitiva ex art 216 secondo comma CCII con modalità telematica asincrona con la Zucchetti Software Giuridico quale gestore della vendita; in esito all'aggiudicazione il trasferimento avverrà per atto pubblico a ministero del Notaio Ciro Francesco Maria Masselli presso il di lui studio in Roma, Via Cosseria, 5. Saranno resi disponibili alla consultazione dei potenziali offerenti la perizia dell'Arch Barchiesi completa di allegati, la relazione notarile ventennale predisposta dal notaio e depositata agli atti della procedura, il disciplinare di vendita che verranno pubblicati come dettagliatamente indicato di seguito

Art 3. – ADEMPIMENTI PRELIMINARI E PUBBLICITA'

3.0 Il presente avviso di vendita verrà:
- pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche unitamente al** disciplinare di vendita approvato dal GD.
- pubblicato unitamente al disciplinare di vendita, all'elaborato peritale completo di tutti gli allegati, alla relazione notarile ventennale sui siti internet www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.roma.it almeno **45 giorni prima** del termine di

presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita;
3.2. Della vendita sarà data notizia mediante pubblicazione sui siti Casa.it e Idealista.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita, assieme alla indicazione dei siti Internet ove saranno disponibili tutte le informazioni di dettaglio

Art. 4. – PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

4.0 Il prezzo posto a base del primo esperimento vendita dell'immobile (prezzo base o valore d'asta) è stato determinato partendo dal valore iniziale di stima individuato dall'Architetto Fabio Barchiesi in € 96.907,32 cui si è ritenuto di apportare la minore riduzione del 10% per mancanza di garanzia per vizi e la decurtazione di € 3.751,24 per oneri di regolarizzazione urbanistica.
4.1 Ai sensi dell'art 216 comma 7 CCII è ammissibile l'offerta minima.
4.3. Il prezzo base degli eventuali successivi esperimenti vendita sarà ridotto di 1/5 per i primi tre esperimenti e ridotto fino ad ½ per il quarto; l'offerta minima verrà dunque calcolata sul prezzo base di volta in volta indicato
4.4. Il prezzo offerto deve intendersi indicato al netto di tutti gli ulteriori importi dovuti, che rimangono ad esclusivo carico dell'acquirente senza possibilità di ripetizione neppure parziale nei confronti della procedura e che a mero titolo esemplificativo si indicano come segue:

- compensi oneri e spese per la relazione notarile ventennale che si stimano in ragione di € 960,00;
- compensi dovuti al Notaio delegato, per la procedura competitiva, gli adempimenti pubblicitari, gli esperimenti vendita, la gara e l'aggiudicazione stimabili in ragione di € 6.039,00 (4500,00 + RF 10% + IVA) oltre spese vive da quantificare anche in base al numero degli esperimenti vendita;
- compensi spese e imposte dovuti al Notaio delegato per l'atto pubblico di compravendita immobiliare che si stimano in ragione di €. 3.650,00;
- imposte, tasse, e ogni altro onere di legge relativo alla compravendita immobiliare da quantificare in base al prezzo di aggiudicazione;
- compensi, spese, imposte e tasse per la trascrizione, la voltura catastale e la cancellazione dei gravami da quantificare.

Art 5 - VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto, potranno fare richiesta di visita del bene posto in vendita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi, ovvero potranno contattare il Liquidatore Avvocato Marco Pagani e-mail avv.pagani@pagani-partners.eu, tel 3394799546 il quale provvederà ad assicurare agli interessati la visita nel rispetto della riservatezza.

Art 6. – REDAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate in via telematica con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. Giustizia 32 -2015 utilizzando il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; Accedendo al portale www.fallcoaste.it, è possibile selezionare la procedura e il lotto di interesse e con il comando "Iscriviti alla vendita" procedere alla compilazione del predetto modulo ministeriale "Offerta telematica". L' offerta di acquisto (in bollo) può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente o dal

procuratore legale munito di procura speciale o generale o offerente a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.). A pena d'inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta deve essere depositato mediante trasmissione da casella di posta elettronica certificata dell'offerente o di avvocato che partecipa quale procuratore speciale o generale e ancora per persona da nominare all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 23.59 del giorno precedente** la data fissata per l'apertura buste e la vendita, ad eccezione del sabato e festivi.
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.
Gli Avvocati possono sottoscrivere e presentare offerte per persona da nominare ex art 579 ultimo comma cpc; qualora siano rimasti aggiudicatari per persona da nominare, dovranno dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'Avvocato.
L'offerta di acquisto è irrevocabile e la sua sottoscrizione implica autonoma indagine e valutazione, nonché specifica accettazione e conoscenza:

- dello stato di fatto e di diritto in cui i beni in vendita si trovano, della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene immobile, anche se difformi dalle risultanze della Perizia pubblicata;
- delle condizioni tutte di cui al presente regolamento di vendita con rinunzia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della Procedura, del Liquidatore e del Notaio delegato;
- della inapplicabilità della garanzia per vizi;
- delle risultanze ipotecarie e catastali, anche se difformi dalle risultanze della relazione notarile in atti, e delle formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione;
- del regime fiscale applicabile;
- della disciplina delle vendite in sede concorsuale e del potere del GD di sospendere le operazioni di vendita o impedirne il perfezionamento nei casi di cui all'art 217 primo comma CCII.

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 o prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque

essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine 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;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico che è il medesimo sul quale verrà necessariamente effettuata la restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione;

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 previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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 ai 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 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 e di aver preso visione della perizia di stima effettuate in separato modulo;
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico srl con il seguente codice IBAN IT69S0306911885100000001972 con relativo numero di CRO; 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.

Art. 7 – SVOLGIMENTO DELL'ESPERIMENTO VENDITA: APERTURA BUSTE AGGIUDICAZIONE O NUOVO ESPERIMENTO VENDITA

7.1. Le operazioni di vendita si terranno presso la Sala d'Aste di Zucchetti Software Giuridico S.r.l., sita in Via Lucrezio Caro n. 63 – Roma (Gestore della Vendita), a decorrere dall'orario precisato nell'Avviso di vendita: l'apertura delle buste contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni si svolgeranno senza soluzione di continuità.
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 Notaio provvederà all'apertura delle buste tramite la piattaforma del gestore della vendita www.fallcoaste.it.; potranno presenziare il Liquidatore, i soggetti ammessi alla procedura di liquidazione controllata, i creditori e i loro rispettivi avvocati; gli **offerenti** invece partecipano alle operazioni di vendita collegandosi "on line" tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it.; allo scopo i medesimi riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.
Gli offerenti telematici hanno l'onere di presenziare all'apertura delle buste, anche al fine di partecipare alla eventuale gara; tuttavia, laddove non pervengano offerte in aumento si procederà all'aggiudicazione all'unico o maggiore offerente anche se questi non sia collegato il giorno fissato per la vendita.
Il Notaio delegato potrà inviare agli offerenti telematici messaggi e comunicazioni che saranno visualizzate sulla pagina della vendita
7.2. Il Notaio delegato, verificata la regolarità formale delle offerte e il versamento della cauzione, provvederà all'ammissione o esclusione delle offerte
Saranno dichiarate inammissibili o inefficaci e comunque verranno escluse:
- le offerte condizionate
- le offerte di acquisto per diritti diversi da quelli posti in vendita
- le offerte inferiori all'offerta minima
- le offerte presentate oltre il termine indicato nell'avviso di vendita
- le offerte le cui cauzioni non risultino accreditate o risultino effettuate in misura o con modalità difformi da quelle previste
- le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti o procuratori legali

7.3. Esaurito l'esame delle offerte il Notaio darà inizio alle operazioni di vendita:
- in presenza di una sola offerta valida farà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- in presenza di più offerte valide procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32; la gara avrà durata di 24 ore dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo ove il termine venisse a scadere di sabato o in giorno festivo; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, che non potranno essere inferiori all'importo indicato nell'avviso di vendita; in caso di rilancio che intervenga nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di ulteriori 10 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma comunque fino ad

un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Il Notaio aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, ovvero in caso di parità di offerte a colui che ha depositato la cauzione più alta o, in subordine a chi avrà indicato il termine minore per il saldo prezzo; in ultimo, a favore di colui che per primo abbia presentato l'offerta.

7.4 Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non resisi aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta mediante ordine al Gestore di provvedere al riaccredito dei bonifici degli offerenti sul conto corrente con IBAN indicato a tale scopo nel modulo ministeriale dell'offerta, che deve essere il medesimo da cui è stato effettuato il bonifico della cauzione stessa. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

7.5 In caso di aggiudicazione il Notaio provvederà a redigere e trasmettere il verbale ed i relativi allegati al Liquidatore il quale informerà degli esiti dell'esperimento vendita il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 216 comma 9 CCII anche al fine di consentire al GD l'esercizio del potere di sospendere la vendita, o di inibirne il perfezionamento ai sensi dell'art. 217 CCII;

7.6 NUOVI ESPERIMENTI VENDITA Nel caso non pervengano offerte di acquisto per il primo esperimento o quelle pervenute siano invalide il Notaio delegato provvederà:

- a redigere verbale di ineseguita vendita;
- a fissare un secondo esperimento di vendita con prezzo base ridotto **di 1/5** e con termine non inferiore a **60 gg e** non superiore a **90 gg** per la presentazione delle offerte;
- a trasmettere al Liquidatore detto verbale e il nuovo avviso di vendita;
- a curare gli adempimenti pubblicitari di competenza.

7.6 Nel caso non pervengano offerte anche per il secondo esperimento vendita il Notaio delegato provvederà a fissarne un terzo sempre con riduzione di 1/5 e sempre nei medesimi termini curando gli adempimenti di competenza; così di seguito fino ad un massimo di quattro esperimenti vendita totali l'ultimo dei quali con riduzione del prezzo base fino ad ½ , effettuati i quali con esito negativo rimetterà gli atti al Liquidatore.

Art. 8 – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE, SALDO PREZZO, STIPULA DELLA COMPRAVENDITA

8.1. Intervenuta l'aggiudicazione, e decorsi i termini di cui all'art 217 primo comma CCII il Notaio delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario gli importi dovuti per addivenire al trasferimento di proprietà e alle attività connesse.

8.2. Il prezzo di aggiudicazione, comprensivo di tutte le sue componenti e degli accessori dovrà essere corrisposto, prima della stipula dell'atto di compravendita immobiliare entro il termine essenziale di **120** giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.

8.3. Parte delle somme di cui sopra andranno versate a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto della procedura che verrà indicato dal Notaio; altra parte delle somme di cui sopra andranno versate sul conto del Notaio, come da istruzioni che verranno fornite dal Notaio medesimo.

8.4. Il Notaio, verificato di concerto con il Liquidatore l'accredito di tutte le somme dovute dall'aggiudicatario, convocherà il medesimo presso il proprio studio a mezzo pec o a mezzo posta elettronica ordinaria o telegramma da inoltrarsi almeno cinque giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di compravendita immobiliare.

8.5. L'omesso integrale versamento del prezzo e degli oneri accessori come sopra specificati con le modalità e nel termine su indicato comporterà la decadenza

dell'aggiudicatario e l'incameramento a titolo di multa di quanto versato a titolo di cauzione.

8.6. Il Liquidatore presterà la propria collaborazione per garantire l'adozione da parte del GD dell'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ai sensi dell'art. 217 CCII. Il Notaio provvederà a curare gli adempimenti consequenziali necessari alla cancellazione.

8.7. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 217 D. Lgs 14-2019), questi non potrà avanzare alcuna pretesa a nessun titolo neppure risarcitorio verso al Procedura ed il Liquidatore, ma avrà diritto esclusivamente alla restituzione della cauzione senza interessi o accessori di sorta.

8.8. Nel caso di mancato versamento delle somme tutte dovute a titolo di saldo prezzo, spese imposte ed oneri accessori nel termine previsto oppure nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso il Liquidatore inviterà il notaio delegato ad indire una nuova asta alle medesime condizioni, ovvero a sua insindacabile discrezione ad aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria, previo consenso dello stesso e rinnovo del deposito della cauzione.

Art. 9 – ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

9.1. La pubblicazione del presente Regolamento e/o la ricezione delle offerte non comportano alcun obbligo o impegno del Liquidatore a dare corso alla vendita nei confronti dei soggetti offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte del Liquidatore.

9.2. Il Liquidatore ed il Notaio delegato non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita.

9.3. Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del bene posto in vendita, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

9.4. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196 del 30 giugno 1993 e ss.mm.ii. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

9.5. La presente procedura non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.L.gvo 58/1999.

9.6. La sottoscrizione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia dell'Arch Barchiesi.

9.7. La presente vendita integra una vendita forzata che non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art 2922 c.c. né alla disciplina che garantisce la regolarità urbanistico edilizia degli immobili compravenduti. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura – oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie e negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare, ivi compresi, ad esempio, quelli comunque riferibili alle autorizzazioni amministrative e/o quelli urbanistici, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto

nella valutazione dei beni e nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

9.8. Nell'atto di compravendita immobiliare la parte acquirente darà atto della rinunzia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi anche ai sensi dell'art. 2922 c.c. esonerando la Procedura, il liquidatore ed il Notaio da ogni verifica e garanzia anche in ordine alla regolarità urbanistico edilizia degli immobili.

9.9. Il bene immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e piaciuto a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato e di fatto e di diritto esistente (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;

9.10. L'acquirente l'immobile, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001. La Procedura, il Liquidatore e il Notaio delegato non garantiscono la regolarità urbanistico edilizia del cespite compravenduto.

9.11. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, dette formalità pregiudizievoli, se ed in quanto sussistenti ed efficaci, verranno ordinate di cancellazione con decreto del Giudice Delegato ex art. 217 CCII; permarranno eventuali formalità relative a convenzioni urbanistico-edilizie, servitù, domande giudiziali, e ogni altra formalità non suscettibile di cancellazione con decreto del G.D.

9.12. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

9.13. Tutti i termini di cui al disciplinare di vendita sono sospesi nel periodo feriale. Trova altresì applicazione l'articolo 155 c.p.c.

9.14. Qualunque ulteriore informazione potrà essere richiesta (non oltre cinque giorni anteriori la data fissata per la vendita) al Liquidatore Avvocato Marco Pagani e-mail avv.pagani@pagani-partners.eu tel. 3394799546

Roma, lì 24/06/2026

Il Professionista Delegato

Notaio Ciro Francesco Maria Masselli