



TRIBUNALE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA BARBARA PERNA

FALL. MARCO FORNASARO (N. 114/2014)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DISCIPLINARE DI VENDITA**

mediante procedure competitive ex art. 107, comma 1, l. f.

**PREMESSA**

Il presente *Disciplinare di vendita* regola le modalità di liquidazione delle unità immobiliari di proprietà del fall. Marco Fornasaro (n. 114/2014) site nel Comune di Roma, località Cesano in Via Colli Baccanello n. 56, nonché le condizioni per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. OGGETTO DELLA VENDITA**

Il lotto posto in vendita si compone di quattro terreni, per lo più ad uso seminativo, con un andamento collinare con variazioni di quota che si svolgono in maniera dolce senza bruschi cambiamenti di altezza.

I terreni sono tutti attigui, hanno forma regolare e non sono separati tra loro da alcuna recinzione, sono incolti con vegetazione per lo più spontanea ed hanno una superficie complessiva catastale di circa 4.920,00 mq.

I beni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Roma al:

- Foglio 18, particella 223, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 13,80, reddito dominicale € 11,40, reddito agrario € 5,35;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 18, particella 226, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 17,10, reddito dominicale € 14,13, reddito agrario € 6,62;

- Foglio 18, particella 229, qualità pasc cespug, classe 3, Superficie are 06,30, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16;

- Foglio 18, particella 232, qualità seminativo, classe 4, Superficie are 12,00, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 3,41.

Il lotto posto in vendita confina con: part. 220 (altra proprietà), part. 15, 16, 17, 18 (altra proprietà), part. 19 (altra proprietà), part. 224, 227, 223 e 233 (altra proprietà).

Si segnala che la posizione di detti terreni è tale che questi non possano essere raggiunti se non attraversando la particella 220, ove insiste un villino di diversa proprietà e che confina con la via Colli di Baccanello. L'atto originario prevedeva una servitù di passaggio sulla particella 220 in favore dei terreni facenti parte del lotto posto in vendita e testualmente veniva riportato: *“I proprietari degli appezzamenti ora donati a XXXX e XXXXX dovranno lasciare ad uso strada una striscia di terreno della larghezza complessiva di metri 4, ubicata a cavallo del confine, che partendo da una profondità di metri lineari 37,40 dalla via della Comunità Cesanense raggiunge il confine opposto; su detta strada graverà servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile gratuitamente per i rispettivi proprietari; i proprietari degli appezzamenti ora donati a XXXX, dovranno lasciare ad uso strada una striscia di terreno della larghezza complessiva di mt. 4, ubicata a cavallo del confine, che partendo dalla via della Comunità Cesanense raggiunge il confine opposto; su detta strada graverà servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile gratuitamente per i rispettivi proprietari”*. L'attuale proprietario dell'immobile insistente sulla part. 220, quale aggiudicatario all'esito della procedura espropriativa immobiliare n. 82/2003, ha prestato il proprio consenso alla costituzione della servitù di passag-

gio in favore dei terreni di proprietà del fallimento, impegno espressamente riportato nel decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice dell'esecuzione. Pertanto, all'esito dell'aggiudicazione definitiva del lotto, dovrà procedersi alla costituzione di una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile sulla part. 220 in favore dei terreni facenti parte del lotto posto in vendita.

Ad aggiornamento della perizia di stima redatta dall'arch. Luisa Cannavacciolo si segnala altresì che i terreni facenti parte del lotto posto in vendita sono attualmente in proprietà per  $\frac{3}{4}$  al fallimento Marco Fornasaro e per  $\frac{1}{4}$  ad altro soggetto, il quale ha espresso il proprio consenso alla vendita della propria quota conferendo mandato al curatore fallimentare per il realizzo mediante procedura competitiva di cui all'art. 107 l.f., impegnandosi alla sottoscrizione dell'atto di compravendita in favore degli aggiudicatari/acquirenti.

Le irregolarità in ordine alla continuità delle trascrizioni dei terreni presso i registri immobiliari saranno sanate anteriormente alla data di stipula dell'atto di compravendita.

**prezzo base: € 11.000,00**

**rilancio minimo (in ipotesi di gara tra più offerenti): € 1.000,00**

**deposito cauzionale: 20% del prezzo offerto**

\*

## **2. AVVISO DI VENDITA**

Un avviso di vendita (di seguito "Avviso") sarà pubblicato a cura del curatore fallimentare in modo continuativo sui siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.case.it](http://www.case.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it), almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di cui al successivo punto 3.

Nell'Avviso saranno indicati:

- il giorno e l'ora dell'asta;
- il prezzo base di vendita;
- il rilancio minimo, in ipotesi di gara tra più offerenti;

rinviano per le ulteriori indicazioni al presente *Disciplinare di vendita*.

### **3. OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO SEGRETA**

#### **3.1 Modalità e termini di presentazione dell'offerta**

I soggetti interessati - tranne il debitore e tutti i soggetti indicati al successivo punto 3.2 - dovranno formulare offerta irrevocabile di acquisto segreta, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile di acquisto *ex art. 1329 c.c.*, secondo le prescrizioni del presente *Disciplinare di vendita*.

L'offerta irrevocabile di acquisto - redatta con le modalità di seguito indicate - dovrà pervenire, a pena di inammissibilità, presso lo studio del curatore fallimentare Avv. Francesco Piselli sito in Roma, viale dei Parioli n. 74, **entro e non oltre le ore 09:30 del giorno 28.10.2024**, con le seguenti modalità alternative:

- raccomandata con avviso di ricevimento;
- ovvero corriere (dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 19:00);
- ovvero consegna "a mani", (dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 19:00) anche a mezzo di terza persona, previa identificazione del soggetto che materialmente procede alla consegna della busta: in caso di terza persona, la busta contenente l'offerta dovrà contenere, tra l'altro, delega conferita dall'offerente e valido documento di identità del delegato, a pena di inammissibilità dell'offerta (vedi *infra* § 3.2).

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta; ogni altra forma di offerta, quindi, sarà considerata giuridicamente inesistente e non verrà tenuta in

considerazione ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

I termini di presentazione dell'offerta suindicati hanno carattere perentorio. Pertanto, in nessun caso saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre detti termini; in tale ipotesi, i plichi tardivamente pervenuti non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Per il rispetto dei termini di presentazione dell'offerta, si terrà conto della data di ricezione della stessa, come di seguito indicato, e non di quella di spedizione, anche laddove l'offerta venisse trasmessa a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale della agenzia accettante.

Al riguardo, farà fede esclusivamente la data e l'orario di ricezione, quali risultanti dalle registrazioni eseguite al momento del recapito del plico presso lo studio del curatore fallimentare, il quale provvederà a indicare sul plico stesso il giorno e l'ora di ricezione dell'offerta.

Alla procedura, e/o ai suoi Organi, nulla potrà essere imputato per il ritardo e/o il mancato recapito dell'offerta, che restano a carico e ad esclusivo rischio del mittente, indipendentemente dalla sua volontà, anche laddove l'offerta fosse stata spedita prima dei termini prescritti.

### **3.2 Contenuto della busta e dell'offerta e requisiti dell'offerente**

L'offerente – escluso il debitore – non si deve trovare in stato di fallimento/liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né essere assoggettato ad una delle procedure previste dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, e nei suoi riguardi non deve essere in corso

un procedimento per l'apertura di una di dette procedure.

Le offerte irrevocabili d'acquisto sono segrete e, a pena di inammissibilità ed esclusione dalla procedura competitiva, dovranno essere redatte con le seguenti modalità:

- a) devono essere inserite in busta chiusa e sigillata, controfirmata dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della stessa;
- b) sulla busta contenente l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere apposta esclusivamente la seguente dicitura **“Offerta di acquisto Fall. 114/2014 Curatore Avv. Francesco Piselli, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita”**.

Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere, a pena di inammissibilità ed esclusione dalla procedura competitiva:

- 1) l'offerta irrevocabile di acquisto, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente, se persona fisica, ovvero dal legale rappresentante dell'offerente, se persona giuridica e/o ente.

L'offerta dovrà indicare esattamente:

- se persone fisiche: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e/o la residenza ed il codice fiscale dell'offerente, il proprio recapito telefonico, indirizzo e-mail e PEC (posta elettronica certificata), al quale il curatore potrà eseguire le comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge); l'offerente dovrà altresì indicare il proprio stato civile e, ove coniugato, il regime patrimoniale

con indicazione delle generalità del coniuge;

- se persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale,

il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità (quali innanzi indicate per le persone fisiche, a eccezione dello stato civile e del regime patrimoniale) del legale rappresentante, nonché il recapito telefonico del legale rappresentante, l'indirizzo mail e PEC (posta elettronica certificata) della società e/o ente, al quale il curatore potrà eseguire le comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);

- se persona fisica per persona da nominare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare, e-mail e PEC (posta elettronica certificata), stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);

- se professionista per persona da nominare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio professionale, recapito telefonico, cellulare, e-mail e PEC (posta elettronica certificata), nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);

- se persona fisica minore: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare, indicazione delle ge-

neralità e del regime patrimoniale di entrambi i genitori, l'indicazione dell'atto relativo all'autorizzazione del competente Giudice Tutelare, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);

- se procuratore speciale/generale: indicazione ed estremi della procura notarile, cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, cellulare, e-mail e PEC (posta elettronica certificata) (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge);

- se offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato altresì chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci;

- in caso di offerta presentata per persona da nominare, l'espressa dichiarazione di obbligarsi a comunicare tramite raccomandata a/r al curatore o se società tramite indirizzo PEC risultante al Registro delle imprese, il nominativo della persona cui dovrà essere intestato il lotto, che dovrà pervenire entro tre giorni dalla lettera di convocazione innanzi al Notaio Rogante; in difetto il l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., diverrà definitiva al nome del procuratore;

- i dati identificativi del bene per il quale si chiede di partecipare;

- l'espressa dichiarazione, a pena di inammissibilità dell'offerta, di aver preso visione della perizia di stima e del presente *Disciplinare di vendita*, nonché l'adesione espressa a queste ultime;

- il prezzo offerto per l'acquisto - indicato in cifre e in lettere - con la precisazione che, in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e il prezzo indi-



cato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato.

Il prezzo offerto dovrà essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto indicato nell'avviso di vendita pubblicato.

Saranno pertanto ritenute invalide e inammissibili le offerte formulate ad un prezzo inferiore e/o in ribasso rispetto al suddetto prezzo base d'asta;

- l'espressa dichiarazione di accettazione del lotto posto in vendita come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella perizia di stima depositata e pubblicata, con espressa rinuncia, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;

- l'espressa dichiarazione che l'offerta rimane ferma e irrevocabile per un periodo di tempo di 120 (centoventi) giorni successivi alla data dell'asta;

- l'espressa dichiarazione di accollo delle spese di vendita, anche di natura tributaria e/o fiscale, nonché di ogni altro eventuale onere che si rendesse necessario per il perfezionamento dell'acquisto del bene;

2) i seguenti documenti secondo le seguenti modalità:

- in caso di consegna "a mani" della busta presso lo studio del curatore a mezzo di terza persona, la delega conferita dall'offerente e valido documento di identità del delegato, a pena di inammissibilità dell'offerta;

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità e, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia autentica del Certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- se persone giuridiche e/o gli enti o organismi di qualsiasi tipo, ovvero gli imprenditori individuali: copia fotostatica del documento d'identità del legale

rappresentate, originale visura rilasciata dalla Camera di commercio attestante anche i poteri del legale rappresentate; se la società dovesse avere sede legale all'estero è necessario allegare, a pena di inammissibilità dell'offerta, originale visura rilasciata dalla Camera di Commercio attestante anche i poteri del legale rappresentate nonché relativa traduzione giurata effettuata da parte di un interprete iscritto nelle liste di uno Tribunale d'Italia;

- se persona fisica per persona da nominare: fotocopia del documento di identità dell'istante; se l'istante è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità europea l'offerta dovrà contenere copia autentica del Certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- se professionista per persona da nominare: copia fotostatica del documento d'identità e del tesserino di appartenenza all'Ordine;

- se persona fisica minore: fotocopia del documento di identità di entrambi i genitori e del minore, nonché, a pena di inammissibilità dell'offerta, copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare alla partecipazione alla gare e alla intestazione del lotto di vendita; se cittadini di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia autentica Certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- se procuratore speciale/generale: copia fotostatica del documento d'identità nonché originale o copia autentica della procura notarile speciale/generale;

- se offerta presentata da più soggetti: fotocopia dei documenti di identità e, se cittadini di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copie autentiche del Certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmen-

te permessi o carte di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

**3) assegno circolare *non trasferibile*** emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana e intestato a **Fall. Marco Fornasaro (n. 114/2014)** di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, a pena di inammissibilità dell'offerta.

Gli assegni verranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni di gara, senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualsiasi titolo pretesi.

Il curatore, qualora lo ritenga opportuno, potrà richiedere all'offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

Le offerte irrevocabili di acquisto segrete saranno considerate irrevocabili per un periodo di tempo di 120 (centoventi) giorni successivi alla data dell'asta.

Verranno considerate invalide e inammissibili:

- le offerte formulate a un prezzo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita pubblicato;
- le offerte subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere;
- le offerte per titolo diverso dall'acquisto.

#### **4. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: APERTURA DELLE BUSTE, EVENTUALE GARA TRA PIÙ OFFERENTI, OFFERTE PALESI IN AUMENTO E REDAZIONE DI APPOSITO VERBALE**

L'espletamento dell'asta, impostata secondo lo schema dell'asta pubblica senza incanto, salvo l'eventuale gara tra più offerenti, avverrà presso lo studio del curatore sito in Roma, viale dei Parioli n. 74, il giorno **28.10.2024 ore 16:00** alla pre-

senza del curatore, dei partecipanti e di tutti gli interessati che vorranno presenziare, al fine di verificare la regolarità delle domande medesime, di tali operazioni verrà redatto apposito verbale.

Ciascun offerente ha l'onere di presenziare all'asta, al fine di partecipare all'eventuale gara tra più offerenti e, quindi, avere la facoltà di presentare offerte palesi in aumento; in mancanza, perderà il diritto di partecipare all'eventuale gara.

In ogni caso, la mancata comparizione di uno degli offerenti chiamati alla gara non sospende o inficia lo svolgimento della stessa e, la mancata presenza di tutti gli offerenti, determinerà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta migliore.

L'espletamento dell'asta avverrà per fasi successive e, quindi, mediante il preventivo raggruppamento delle offerte vincolanti e il loro successivo esame e confronto, previa apertura delle buste.

Nell'esame delle offerte irrevocabili di acquisto segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida, avrà luogo l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo indicato nell'offerta, ove pari o superiore al prezzo base indicato nell'Avviso di vendita;

- nel caso di più offerte segrete valide, verrà indetta nello stesso giorno dell'apertura delle buste una gara tra tutti gli offerenti presenti, partendo dal prezzo offerto più alto, con rilanci minimi obbligatori come indicati nell'Avviso di vendita e nel presente *Disciplinare* (vedi *supra* § 1) che dovranno essere effettuati nel termine di **60 secondi** dall'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida.

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale redatto a cura del curatore fallimentare.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida, il curatore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno versato a titolo di cauzione.

Delle operazioni di vendita verrà redatto dal curatore apposito verbale nel quale si darà atto, tra l'altro:

- del rispetto dei termini di consegna dei plichi e della data di ricezione dei medesimi;
- della conformità o meno dei plichi alle prescrizioni del presente *Disciplinare di vendita*;
- dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste;
- della presenza di offerte irrevocabili di acquisto segrete;
- dell'eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti;
- dell'aggiudicazione provvisoria o meno;
- della restituzione delle cauzioni.

In caso di mancata presentazione di offerte, la vendita competitiva verrà dichiarata deserta e verrà redatto apposito verbale.

L'aggiudicatario in ogni caso riceverà conferma dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione, da inoltrarsi, a cura del curatore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento al domicilio eletto o alla residenza indicata, ovve-

ro tramite PEC.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Il curatore fallimentare informerà gli Organi della procedura degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale presentazione di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107, comma 5, l.f., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art. 108 l.f., senza che i concorrenti e/o gli aggiudicatari possano avanzare 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 e/o aggiudicatari ogni alea, rischio e onere connesso all'esercizio di dette facoltà da parte della Procedura.

Il curatore, inoltre, prima del completamento delle operazioni di vendita, provvederà a dare notizia, anche a mezzo PEC, ai sensi dell'art. 107, comma 3, l.f. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sui terreni facenti parte del lotto posto in vendita

#### **5. OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO MIGLIORATIVE *EX* ART. 107 L. F.**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 4, l.f., il curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della vendita, pervengano formali offerte irrevocabili d'acquisto migliorative - con contestuale deposito di un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (vedi *supra* § 3.2) - per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta accolta in sede d'asta.

In tal caso, si procederà a una nuova gara, invitando gli interessati a competere

sulla nuova offerta in aumento, con i rilanci minimi, come indicati nell'Avviso di vendita.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla nuova gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

#### **6. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO ED EFFETTI TRASLATIVI**

Entro il termine 30 giorni dall'aggiudicazione il curatore, con lettera inviata all'aggiudicatario mediante raccomandata a/r o a mezzo PEC, convocherà quest'ultimo innanzi al Notaio Rogante, designato per la stipula dal curatore, indicando la data e l'ora; in tale occasione l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo alla procedura, tramite assegno circolare *non trasferibile* intestato a **Fall. Marco Fornasaro (n. 114/2014)** emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo di cauzione.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabili dall'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata a titolo di multa, che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato, rispetto a quella dell'aggiudicatario decaduto.

Nel caso di mancato trasferimento per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di validità della stessa (centoventi giorni dalla data dell'asta).

La stipula del rogito notarile avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del Notaio o del curatore, e tutte le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento della proprietà, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravanti sul lotto, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; tali importi, che verranno comunicati dal curatore, con la lettera di convocazione di cui sopra, dovranno essere versati al Notaio Rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare *non trasferibile* intestato allo stesso Notaio.

Gli effetti traslativi si produrranno solo all'esito dell'integrale versamento del prezzo di acquisto e alla stipula del rogito notarile; da tale data, pertanto, verrà trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico del bene e andranno a favore e a carico di quest'ultimo tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese le spese condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il Giudice delegato provvederà, nei giorni successivi alla stipula del rogito notarile, su istanza del curatore con allegata la copia dell'atto di compravendita, a ordinare con decreto ai sensi dell'art. 108, comma 2, l.f. la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del Notaio incaricato.

#### **7. SPESE, TASSE, IMPOSTE E ONERI RELATIVI ALLA VENDITA**

Tutte le spese, tasse, imposte e oneri relativi alla vendita, nessuno escluso - quali, in maniera non esaustiva, IVA ove dovuta, imposta di registro, catastale e ipotecaria, spese di cancellazione gravami, spese per bolli, spese di iscrizione ipoteca e oneri di qualsiasi genere connessi al trasferimento del lotto - sono a carico



dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.



## 8. VISITA DEL LOTTO E RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Il lotto potrà essere visionato, previa richiesta da trasmettere all'indirizzo PEC della procedura: [fallimentoroma.fornasaromarco@pec.it](mailto:fallimentoroma.fornasaromarco@pec.it)

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere acquisite, previa richiesta da trasmettere all'indirizzo PEC sopra indicato.

La documentazione inerente alla procedura di vendita sarà messa a disposizione sui siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.case.it](http://www.case.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e conterà di:

- l'Avviso di vendita;
- il presente *Disciplinare di vendita*;
- la perizia di stima redatta dell'arch. Luisa Cannavacciuolo.

## 9. DISPOSIZIONI GENERALI

Si invita ogni interessato a prendere visione delle seguenti ulteriori disposizioni generali:

- il presente *Disciplinare di vendita* non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.*, né un invito ad offrire, né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e ss. del D. L. n. 58/1998*;
- il presente *Disciplinare di vendita* non comporta per la Procedura o per i suoi organi alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti

sino al momento del decreto di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto

a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione;

- la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente *Disciplinare di vendita*, dell'Avviso di vendita, della perizia e degli altri documenti inerenti alla procedura di vendita e costituisce specifica accettazione delle condizioni della procedura competitiva di vendita, dello stato complessivo del lotto in vendita;
- il lotto in vendita viene venduto come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente in cui si trova (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risoluzione dell'aggiudicazione, né ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con le relative accessioni e pertinenze, diritti e obblighi derivanti da contratti e/o rapporti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;
- nel decreto di trasferimento si darà espressamente atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo da parte dell'aggiudicatario acquirente alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c.;

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 della procedura – oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non tassativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo base d'asta;

- in base al combinato disposto di cui agli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, ai fini della sanabilità di eventuali abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- qualora una delle clausole del presente *Disciplinare di vendita* siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalle corrispondenti disposizioni di legge;

- l'accesso ai dati dei terreni facenti parte del lotto posto in vendita è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte e implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti sono impegnati e obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente *Disciplinare di vendita* come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta. L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della Procedura o a confliggere con gli stessi;

- per tutto quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.

## 10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità

alle disposizioni del D. Lgs del 30.6.2003 n. 196.

Ai sensi di cui all'art. 13 del D. Lgs 196/2003, si informa che:

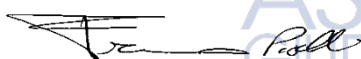
- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: il Curatore ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

\* \* \* \* \*

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta al curatore Avv. Francesco Piselli presso il suo studio sito in Roma, viale dei Parioli n. 74, tel.: 06.64790080 – fax: 06.64790419, PEC: [fallimentoroma.fornasaromarco@pec.it](mailto:fallimentoroma.fornasaromarco@pec.it)

Roma, 5 settembre 2024

Il Curatore  
Avv. Francesco Piselli



ASTE  
GIUDIZIARIE.it