

BANDO DI GARA

con il sistema delle offerte segrete per la vendita di  
immobile

Si rende noto che il **giorno 30 (trenta) settembre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore dieci (10) e trenta (30) minuti** presso lo studio del notaio designato dott. Saverio Nicolò (nel prosieguo denominato sinteticamente anche "notaio designato"), sito in San Cesareo (RM), via Casilina n.218, si svolgerà, mediante la Rete Aste Notarili - RAN servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato, una gara tramite il sistema delle offerte segrete per la vendita dell'unità immobiliare descritta al punto 1.1. che segue di proprietà di Castle Immobiliare - Società a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa (commissario liquidatore avv. Pietro Troianiello).

Articolo 1 - Oggetto della vendita

1.1. Piena proprietà del complesso immobiliare, in completo stato di abbandono, con corte annessa esclusiva della superficie catastale totale tra parte coperta e scoperta di mq 9088 (novemilaottantotto) circa, sito in comune di Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21). Detto complesso immobiliare, per il quale è stato depositato in Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico in data 22 maggio 2019 Prot. RM0239861 in atti dal 24 maggio 2019, confina con via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con particelle 1068 e 289. L'immobile è attualmente censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 42, particella 404, sub 505, Categoria F2, senza rendita, Via Cassia n. 2101 n. 2103, piano: S1-T-1-2. L'immobile attuale è in gran parte privo di regolari titoli edilizi. Sul terreno all'origine era stata edificata una villa unifamiliare ai numeri civici 2101 e 2103, la cui costruzione è stata autorizzata con progetto approvato dal Comune di Roma n. 26468/68 e variante n.25385/72 e relative licenze edilizie n. 391/1971 e successiva licenza di variante n° 1230/1975 e venne rilasciato il certificato di abitabilità il 27 aprile 1977 n. 105. Successivamente, a seguito di abusi edilizi dichiarati ultimati entro la data del 1° ottobre 1983 la proprietà ha provveduto, con l'entrata in vigore della L.47/85, a presentare domanda di condono edilizio. Gli abusi dichiarati riguardano sia ampliamenti sia il cambio di destinazione d'uso. L'immobile originario con destinazione abitativa, risulta essere stato ampliato con la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica, uniti all'edificio originario tramite il piano seminterrato. Nel tempo sono state apportate numerose modifiche interne ed esterne anche rispetto al rilievo depositato al momento della pratica di condono. Queste modifiche riguardano più che altro la demolizione o

trasformazione di molte pareti divisorie interne e l'asportazione della maggior parte degli infissi interni ed esterni. Nell'area erano presenti anche n.2 ulteriori piccoli corpi di fabbrica distaccati (indicati in perizia con le lettere D e E) non oggetto della domanda di sanatoria, ma realizzati verosimilmente contestualmente a quelli oggetto di condono. L'area su cui sorge il complesso edilizio in oggetto risulta, attualmente, fortemente soggetta a vincoli di tipo paesistico, archeologico, idrogeologico data la presenza del fosso Piordo della Mola, tutelato dalla Legge 431/85 (Legge Galasso), con fascia di inedificabilità pari a m. 150 dallo stesso. L'area è stata inoltre inserita nel Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1). Inoltre esiste la fascia di rispetto di 100 m dal tracciato storico della Via Cassia. Avvenendo la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova (come da punto 1.2. che segue), resteranno tra l'altro a carico del futuro aggiudicatario sia il rischio connesso alla possibilità o meno di ottenere la sanatoria degli abusi edilizi esistenti sia le spese connesse al rilascio dei titoli in sanatoria per gli abusi stessi ed agli eventuali obblighi di ripristino totale o parziale nel caso di non sanabilità totale o parziale delle opere abusive, senza pertanto che alcun onere possa gravare sulla società venditrice. Si fa comunque integrale rinvio alla perizia di stima immobiliare predisposta dall'Arch. Diana Sarro, il cui contenuto dovrà intendersi integralmente conosciuto da ciascun offerente per effetto della semplice sottoscrizione dell'offerta. La sottoscrizione dell'offerta implica altresì specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto.

1.2. L'unità immobiliare è venduta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova, secondo quanto risulta dalla succitata perizia di stima immobiliare predisposta dall'Arch. Diana Sarro, cui si intende fatto integrale riferimento.

1.3. La documentazione concernente la proprietà dell'immobile ed ogni altro atto ad esso relativo, ivi compresi quelli afferenti eventuali vincoli e formalità pregiudizievoli, sono depositati in copia presso lo studio del notaio designato dott. Saverio Nicolò, sito in San Cesareo, via Casilina n.218, telefono 06.9570334, e-mail snicolo@notariato.it e possono essere consultati, a richiesta, presso il suddetto studio.

Articolo 2 - Prezzo base e altri oneri

2.1. L'unità immobiliare è posta in vendita al prezzo base di Euro 273.000,00, oltre IVA come per legge.

2.2. Gli aumenti minimi saranno di Euro 15.000,00 o multipli.

2.3. In assenza di offerte in aumento rispetto al prezzo base, l'aggiudicazione avverrà anche con offerta pari al prezzo base.

2.4. Tutte le spese ed imposte di trasferimento e di ogni altro genere relative o conseguenti alla vendita, e comprese quelle sostenute per l'espletamento della gara e per la pubblicità, saranno a carico dell'aggiudicatario acquirente.

Articolo 3 - Modalità di partecipazione alla gara

3.1. La vendita avverrà a cura del notaio designato Saverio Nicolò, mediante la Rete Aste Notarili - RAN servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato. Per partecipare alla gara **ciascun offerente dovrà inderogabilmente presentare l'offerta con le modalità di cui infra entro e non oltre le ore diciassette (17:00) del giorno 25 (venticinque) settembre 2024 (duemilaventiquattro)**, presso lo studio del Notaio designato Saverio Nicolò, in San Cesareo Via Casilina n.218 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo a tal fine telefonicamente un preventivo appuntamento ed al fine di registrarsi al sistema dovrà presentare in quella sede altresì un documento di identità in corso di validità. Non saranno accettate Offerte presentate oltre il termine sopra indicato. Ciascun soggetto interessato potrà presentare per il lotto in oggetto una sola offerta. La consegna Segreta dell'Offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'Offerente.

3.2. L'offerta è presentata in nome proprio, in regola con le norme sul bollo, è vincolante e non è modificabile nè revocabile da parte dell'offerente, dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente [il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile aggiudicare i beni 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. In caso di offerta da parte di società, essa dovrà contenere la ragione o la denominazione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA ed i dati anagrafici della persona fisica che l'abbia sottoscritta in rappresentanza della società nell'esercizio dei poteri alla stessa spettanti come risultanti dal Registro delle Imprese], dell'immobile in oggetto, del prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato. All'offerta dovranno essere allegati: una

fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e se l'offerente è una società dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri in capo al sottoscrittore della domanda; l'assegno circolare a titolo di cauzione e acconto sulle spese come dettagliatamente descritto al punto 3.4 che segue.

3.3. L'offerta, indirizzata a Castle Immobiliare - Società a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa presso lo studio del Notaio designato Saverio Nicolò, potrà essere redatta:

- o in formato cartaceo su apposito modulo da ritirare presso il notaio designato. Le offerte in formato cartaceo, unitamente alla documentazione indicata al punto 3.2. che precede, dovranno essere consegnate in busta chiusa solo presso lo studio del notaio designato Saverio Nicolò sito in San Cesareo, via Casilina n.218. Tale busta, che deve essere chiusa e controfirmata dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta, dovrà recare esternamente a cura dell'offerente la seguente indicazione "Offerta per acquisto immobile in Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21)";

- o in formato digitale [file digitale in formato pdf firmato digitalmente dall'offerente reso disponibile su un supporto digitale (pen drive o cd)]. Per i casi in cui l'offerente non sia provvisto di firma digitale è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo ed in tal caso l'offerente potrà recarsi presso il notaio periferico consegnando sia il plico cartaceo contenente l'offerta chiuso e controfirmato come sopra, che la scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (pen drive o cd) non firmato digitalmente; contestualmente alla consegna del plico cartaceo e del file pdf dovrà essere redatta innanzi al notaio periferico la dichiarazione a firma dell'offerente attestante la conformità del file pdf con il contenuto del relativo plico cartaceo consegnato al notaio stesso. Il notaio periferico provvederà a conservare agli atti il plico cartaceo e la suddetta dichiarazione. Il file pdf in ogni caso non deve superare il peso di 3 Mb. Tali modalità digitali (file digitale firmato o digitalizzazione del plico cartaceo) saranno le uniche utilizzabili in caso di offerta presentata presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it) ed è pertanto esclusa la possibilità per i notai periferici di ricevere plichi in formato cartaceo il cui contenuto non sia stato digitalizzato con le modalità appena descritte.

3.4. Nel caso di presentazione di offerta in formato cartaceo la relativa busta dovrà contenere al suo interno, come già evidenziato, oltre all'offerta stessa ed ai documenti allegati di cui al punto 3.2 che precede, in

originale un assegno circolare non trasferibile intestato a "Castle Immobiliare s.r.l. in l.c.a.", di importo pari al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% per spese. Nel caso di offerta digitale o di digitalizzazione del plico cartaceo, il suddetto assegno circolare a titolo di cauzione e spese dovrà invece essere personalmente consegnato in originale al notaio ricevente l'offerta e fotocopia dell'assegno stesso, unitamente agli altri documenti allegati di cui al punto 3.2, dovrà essere contenuta nel file contenente l'offerta firmata digitalmente o nel file pdf riprodotto la digitalizzazione del plico cartaceo.

3.5. Le Offerte cartacee consegnate presso il Notaio designato, dovranno essere dallo stesso registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta. Le Offerte digitali consegnate presso il Notaio designato o i Notai Periferici, dovranno essere dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta, e caricate nel sistema Informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza. Le Offerte cartacee digitalizzate consegnate presso i Notai Periferici, dovranno essere dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'offerta nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza.

3.6. Non saranno prese in considerazione le offerte presentate dagli amministratori, sindaci, direttori generali e procuratori di Castle Immobiliare - Società a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa o delle società da questa controllate o collegate.

Articolo 4 - Svolgimento della gara

4.1. L'esame delle offerte e della documentazione allegata e quindi della regolarità formale della documentazione richiesta avverrà pubblicamente presso lo studio del notaio designato Saverio Nicolò il giorno 30 (trenta) settembre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore dieci (10) e trenta (30) minuti come sopra precisato e nello specifico il notaio designato, utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), aprirà le Offerte, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, pervenute e registrate,

rimuovendo, ove necessario, la chiave di cifratura, e verificherà la completezza e la conformità di tutte le loro parti alle disposizioni del presente Bando di gara. Per coloro che hanno depositato l'offerta presso un Notaio periferico, sarà possibile recarsi dal medesimo Notaio ed assistere alla procedura per via telematica, oppure recarsi direttamente dal Notaio designato. Ferma restando l'esclusione delle Offerte che non siano conformi a quanto stabilito nel presente Bando di gara, il Notaio designato ha facoltà di richiedere all'Offerente chiarimenti, documenti e certificazioni integrative. Pertanto l'Offerente su invito del Notaio potrà procedere alla regolarizzazione formale dell'offerta, esclusa, in ogni caso, la sottoscrizione dell'offerta, la cauzione e l'inserimento dell'importo. In caso di difformità degli importi indicati in lettere e in cifre sarà considerato prevalente l'importo maggiore.

4.2. Sarà dichiarato vincitore della gara e aggiudicatario l'offerente che avrà presentato l'offerta di importo più alto senza alcuna successiva gara tra gli offerenti e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Come già evidenziato, l'aggiudicazione potrà avvenire anche con offerte pari al prezzo base.

4.2.bis Nel caso, però, in cui l'offerta di importo più elevato non rispetti quanto prescritto al punto 2.2. che precede e pertanto ove l'aumento offerto rispetto al prezzo base non sia pari ad euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) o ad un multiplo di tale importo, colui che l'ha presentata verrà considerato pari offerente rispetto all'offerente che abbia presentato l'offerta di importo immediatamente inferiore alla sua ma nel rispetto della regola degli aumenti minimi e tale disciplina si applica anche al caso in cui la suddetta offerta di importo immediatamente inferiore sia pari al prezzo base.

4.2.ter Nel caso menzionato al punto 4.2.bis che precede, ove tra le due suddette offerte si collochino ulteriori offerenti anch'essi non in regola con gli aumenti minimi, anch'essi saranno considerati pari offerenti e saranno pertanto ammessi alla gara di cui al punto 4.3. che segue insieme al miglior offerente non in regola con gli aumenti minimi e all'offerente che abbia presentato offerta di importo immediatamente inferiore alla loro ma regolare secondo quanto indicato al punto 4.2.bis che precede.

4.3. Nel caso in cui vi siano più offerenti che abbiano indicato lo stesso importo o nei casi di cui ai punti 4.2.bis e 4.2.ter che precedono, si procederà a nuova gara, seduta stante utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), soltanto tra i pari offerenti (o considerati tali nei casi di cui ai punti 4.2.bis e 4.2.ter che precedono), ove siano tutti presenti

dinanzi al notaio designato e/o al notaio periferico presso cui hanno in precedenza presentato l'offerta, con aumenti palesi e minimi di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero). La suddetta gara si terrà in sessioni della durata di 3 (tre) minuti entro cui gli offerenti collocati ex-aequo potranno prenotarsi e presentare un'offerta palese in aumento per il tramite del notaio designato e/o del notaio periferico che abbia in precedenza ricevuto l'offerta digitale, avvalendosi come detto del sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), assumendosi come base d'asta il prezzo uguale dagli stessi in precedenza offerto (o, nei casi menzionati ai punti 4.2.bis e 4.2.ter che precedono, l'importo offerto dal maggior offerente non in regola con l'aumento minimo). Ogni offerta in aumento, come detto, dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta.

4.4. Nel caso in cui gli offerenti che debbano partecipare alla gara ex 4.3. che precede non siano tutti presenti al momento dell'esame delle offerte, il commissario liquidatore provvederà ad informarli dell'esito della gara mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con invito a partecipare, limitato ai soli suddetti offerenti, ad una nuova gara, della quale sarà indicata la data, dinanzi allo stesso notaio designato che verrà indetta il quindicesimo giorno feriale successivo, con aumenti palesi e minimi di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. In assenza degli offerenti a detta ultima gara o di rifiuto degli stessi a presentare offerte palesi in aumento rispetto a quelle già presentate, si provvederà all'aggiudicazione, nel caso di pari offerenti, a colui che per primo risulterà avere depositato l'offerta, e, nell'ipotesi di cui ai punti 4.2.bis e 4.2.ter che precedono, a colui che aveva presentato la maggiore offerta ma con aumento minimo non conforme alla regola di cui al punto 2.2 che precede.

4.5. Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal notaio designato e, contestualmente, verrà restituito ai non aggiudicatari, a cura del notaio ricevente il deposito, l'assegno circolare in precedenza depositato per cauzione e spese. Quanto all'assegno circolare depositato per cauzione e spese dall'aggiudicatario, lo stesso verrà trattenuto in sede di aggiudicazione dal Commissario liquidatore o da un suo delegato se presenti. In caso di assenza di questi ultimi e comunque in caso di aggiudicazione in favore di offerente che abbia depositato l'offerta presso un notaio periferico, il suddetto assegno verrà trattenuto in deposito dal notaio ricevente con l'incarico di consegnarlo a sua cura e spese al Commissario liquidatore nel termine di 7 (sette) giorni dall'aggiudicazione. Le spese ed i compensi

relativi al succitato verbale (quantificabili per anticipazioni nella somma di euro 254,10 e per diritti e competenze nella somma di euro 1.500,00 oltre iva ed eventuale r.a.), come quelli relativi al successivo atto pubblico di vendita, verbale e atto che verranno ricevuti dal notaio designato, saranno interamente a carico della parte aggiudicataria. L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere al Notaio designato le spese sostenute, dallo stesso, per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di € 300,00 (trecento virgola zero zero) oltre IVA. I compensi spettanti ai notai periferici, come da questi ultimi autonomamente quantificati, in relazione alle offerte digitali dagli stessi ricevute saranno interamente a carico dei relativi offerenti.

#### Articolo 5 - Modalità e condizioni di pagamento

5.1. Entro il termine di 60 giorni da quello della gara l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, comprensivo dell'importo dell'IVA e delle spese per imposte e tasse che saranno dovute come per legge in relazione all'atto pubblico di vendita (quantificabili, salvo diversa determinazione, in Euro 920,00 per imposte di registro, ipotecaria, catastale, bollo e tassa ipotecaria, oltre all'importo della tassa d'archivio da determinarsi in relazione a quello che sarà il prezzo di aggiudicazione), dedotto l'importo di quanto versato anticipatamente a titolo di cauzione e spese, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Castle Immobiliare s.r.l. in l.c.a.". I compensi notarili per la stipula dell'atto pubblico di vendita (quantificabili approssimativamente in euro 6.000,00, oltre Contributi Cassa N.N. e Consiglio N.N., Tassa Consiliare, Fondo di garanzia, IVA ed eventuale r.a.) potranno invece essere saldati direttamente il giorno di stipula dell'atto di vendita stesso con assegno circolare/bonifico intestato al notaio designato.

5.2. In caso di mancato pagamento, nel termine essenziale indicato, dell'intero prezzo e delle imposte di cui al punto 5.1. che precede, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente, verrà dichiarato decaduto da ogni diritto e la liquidazione avrà diritto di incamerare l'intero importo anticipatamente da esso versato per cauzione e spese.

#### Articolo 6 - Trasferimento della proprietà dell'immobile

6.1. Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo, a mezzo dello stesso notaio designato per la gara, entro 30 giorni dalla data di versamento dell'intero prezzo comprensivo degli eventuali connessi oneri fiscali e spese di cui al punto 5.1..

6.2. La cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli resta a carico e spese della liquidazione e

l'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo alla stipula dell'atto di vendita.

Articolo 7 - Pubblicità della gara

7.1. L'avviso di vendita dell'immobile sarà pubblicizzato mediante pubblicazione integrale sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it) e per sunto sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella rubrica di annunci legali del quotidiano il Messaggero. Notizie sull'immobile in vendita sono pubblicate anche sul sito [www.ivass.it](http://www.ivass.it)

Articolo 8 - Informazioni

8.1 Per maggiori informazioni gli interessati possono rivolgersi agli Uffici della liquidazione in Via Flaminia n. 203, al seguente numero di telefono 351/9844014 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 16:00, oppure alla mail [previdenzaspainlca@libero.it](mailto:previdenzaspainlca@libero.it)

L'intera procedura ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana. Per ogni controversia relativa al presente Bando di Gara, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Il commissario liquidatore  
Avv. Pietro Troianiello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it