

**Tribunale di Roma**  
**Fallimento: RG n.65720/2000**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale**  
**Curatore: Dott. Tommaso Mililli**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

**Premesso che**

- il Tribunale di Roma ha dichiarato il fallimento n.65720/2000 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

**AVVISA**

che il giorno 05/06/2025 alle ore 12.00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita fallimentare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO**

**IN COMUNE DI MODENA**

Diritto di proprietà per la quota pari all'intero del complesso architettonico direzionale alla Via Giardini, composto da n.49 unità immobiliari, oltre spazi ad uso comune, e più precisamente:

**N. 2 autorimesse** al piano S2 per mq. 1.578,00 di superficie utile comprensiva della rampa di accesso e dei passaggi comuni;

**N. 11 depositi** dei quali: n. 9 depositi al piano S1 e n. 2 depositi al piano T per una superficie utile di mq. 1.487,00 comprensiva della rampa di accesso e dei passaggi comuni;

**N. 6 negozi** dei quali: n. 4 negozi al piano terra, n. 2 negozi al piano 1 per una superficie utile di mq. 793,00 ;

**N. 30 uffici** così distribuiti nei vari piani: n. 1 ufficio al piano 1°, n. 1 ufficio al piano 2°, n. 1 ufficio al piano 3°, n. 5 uffici al piano 4°, n. 5 uffici al piano 5°, n. 5 uffici al piano 6°, n. 5 uffici al piano 7°, n. 3 uffici al piano 8°, n. 3 uffici al piano 9°, n. 1 ufficio al piano 10° per una superficie utile di mq. 4.814,00

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territoriale di Modena – **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Modena:

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 185**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 847 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 411 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 2.143,45, Via Pietro Giardini, Piano: S2 (autorimessa)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 186**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 461 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 476 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.166,63, Via Pietro Giardini, Piano: S2 (autorimessa)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 104**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 159 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 764 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 369,53, Via Pietro Giardini, Piano: S1 (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 109**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 126 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 133 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 292,83, Via Pietro Giardini, Piano: S1(deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 110**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 170 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 173 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 395,09, Via Pietro Giardini, Piano: S1(deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 111**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 164 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 167 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 381,15, Via Pietro Giardini, Piano: S1 (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 242**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 76 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 73 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 176,63, Via Pietro Giardini, Piano: S1(deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 243**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 410 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 49 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 952,86, Via Pietro Giardini, Piano: S1 (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 244**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 49 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 48 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 113,88, Via Pietro Giardini, Piano: S1 (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 245**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 39 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 39 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 90,64, Via Pietro Giardini, Piano: S1 (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 246**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 77 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 72 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 178,95, Via Pietro Giardini, Piano: S1 (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 52**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 97 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 97 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 2.459,73, Via Pietro Giardini, Piano: T, Scala: D (negozio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 55**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: 7 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 8 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 22,41, Via Pietro Giardini, Piano: T; Scala D (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 56**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 3, Consistenza: 7 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 7 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 122,41, Via Pietro Giardini, Piano: T1; Scala D (deposito)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 239**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 303 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 323 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 7.683,48, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: T negozio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 240**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 82 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 86 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 2.079,36, Via Pietro Giardini, n. 458, Piano: T negozio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 241**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 10, Consistenza: 107 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 112 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 2.713,31, Via Pietro Giardini, n. 458, Piano T negozio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 227**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 8, Consistenza: 106 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 100 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.981,75, Via Pietro Giardini, n. 456/L; Piano: 1 (negozio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 254**, Zona Censuaria: 2, Categoria: C/1, Classe: 7, Consistenza: 102 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale: 99 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.638,30, Via Pietro Giardini, n. 456/M; Piano: 1 (negozio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 228**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 2, Consistenza: 27 vani, Superficie Catastale: 839 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 8.087,72, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: 1 (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 230**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 1, Consistenza: 48 vani, Superficie Catastale: 1.284 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 12.271,02, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: 2; Scala D(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 229**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 2, Consistenza: 34 vani, Superficie Catastale: 1.000 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 10.184,53, Via Pietro Giardini, n. 458; Piano: 3; Scala D, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 61**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 62 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 62**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 101 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 63**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 77 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 64**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 46 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 65**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 61 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 4; Scala E (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 66**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 56 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 67**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 44 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 68**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 60 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 69**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 47 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 70**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 87 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 5; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 71**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 82 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 72**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 42 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 73**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 48 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 74**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 40 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 75**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 58 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 6; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 76**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 3 vani, Superficie Catastale: 76 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.045,83, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 77**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 36 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 78**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 45 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 79**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 39 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 80**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 57 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 7; Scala E, (ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 81**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 116 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.743,04, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 8; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 82**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 69 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 8; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 83**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 68 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 8; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 84**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 108 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.743,04, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 9; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 85**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 63 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 9; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 86**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 2 vani, Superficie Catastale: 63 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 697,22, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 9; Scala E(ufficio)

**Foglio: 155, Particella: 49, Sub.: 87**, Zona Censuaria: 2, Categoria: A/10, Classe: 3, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 98 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.743,04, Via Pietro Giardini, n. 460; Piano: 10; Scala E, (ufficio)

*Confini: si rimanda alla descrizione contenuta nella CTU*

**Disponibilità del bene: libero**

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'edificio è stato costruito con licenza edilizia prot. n. 4535/69 rilasciata dal Comune di Modena in data 8/10/1969, e variante in corso d'opera registrata il 20/11/1972 col prot n. 9880/72 corrispondente al n. 994/69 rilasciata in data 31/12/1972 e successivo aggiornamento dello Stralcio Esecutivo Direzionale variante del 11/01/1974. Risulta inoltre certificato di abitabilità prot. n. 2434/72 rilasciato dal Comune di Modena con decorrenza dal 14/11/1973.

Successivamente per alcune unità immobiliari vi sono le seguenti pratiche edilizie:

- Art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47, comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. 3485/90 del 22/12/90 per il sub. 81 consistenti in demolizioni e ricostruzioni di tramezzature per uffici al piano ottavo in Via dei Giardini n. 460;

- Art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47, comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. 3486/90 del 22/12/90 per i sub. 62,64,65 consistenti in demolizioni e ricostruzioni di tramezzature per ampliamento uffici e ricavo di ripostigli al piano quarto in Via dei Giardini n. 460;

- Art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47, comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. 3487/90 del 22/12/90 Via dei Giardini 458/B consistenti in demolizioni e costruzioni di tramezzature per accorpamento dei locali ad uso "retro negozi" sub. 105 e sub. 109 al piano S1 dai quali si è originato il sub. 243 e costruzione di tramezzature per ricavare altri di superficie inferiore che hanno originato i sub. 245,246, 244 e collegamento tra i piani S1 e rialzato al sub 241 attraverso una scala a chiocciola dove il negozio rimane unità immobiliare autonoma

- D.I.A. per opere interne prot. 2435/96 del 9/10/96 e 2946/2000 del 3/10/2000 per il sub .239 nel merito della ristrutturazione interna del locale ad uso ristorante sito al piano rialzato dell'edificio in Via dei Giardini n. 458/A. A tale ristrutturazione è rilasciato Certificato di Abitabilità del 27/12/2000;

- Art. 1/74 del Regolamento Edilizio in Modena per immobile in Via Pietro Giardini 458/a progetto per opere interne di modesta entità in assenza di atto abilitativo prot.120/01 del 18/01/2001 per il sub 244 al piano seminterrato ed il sub 239 al piano rialzato e successiva domanda di abitabilità presentata in data 13/02/2001, prot.425/01 a cui segue l'invito del 13 /03/2001per il rilascio del certificato di abitabilità del Comune di Modena con raccomandata AR 26/03/2001.

Difformità catastali ed edilizie compiutamente descritte nella relazione tecnica cui si fa espresso riferimento

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 6.226.000,00**

**Offerta minima: € 4.980.800,00**, pari al 80% del prezzo base

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 300.000,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Regime fiscale: vendita esente Iva salvo opzione imponibilità**

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

## 2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica.**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile conferita in data antecedente la vendita per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

### a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice

civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile o verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;

- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

#### b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 65720/00 lotto U, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

#### c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario stabilito per la vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05/06/2025 al 12/06/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

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

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>a</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla **Pec [tommaso.mililli@peccommercialisti.pro](mailto:tommaso.mililli@peccommercialisti.pro)** formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

#### **d. Termini di pagamento del prezzo**

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 60 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. 65720/00 lotto U, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec [tommaso.mililli@peccommercialisti.pro](mailto:tommaso.mililli@peccommercialisti.pro) le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

**Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del



complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Alessandro Squillaci di Roma. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

#### **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla relazione peritale.

#### **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni nonché per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 18/03/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.