

TRIBUNALE DI ROMA

UFFICIO SUCCESSIONE

Eredità giacente di Barzi Alberto n. 7972/2018

ILL.MO G.D. DOTT.SSA CLELIA TESTA PICCOLOMINI

CURATORE AVV. ANDREA CUTELLE'

VENDITA COMPETITIVA

**IL GIORNO 18 FEBBRAIO 2021 ALLE ORE 16:00 PRESSO GLI
UFFICI DELL'IVG DI ROMA, IN VIA ZOE FONTANA 3 – ROMA,
SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA DEI SEGUENTI BENI
IMMOBILI**

LOTTO 1

Lotto costituito da appartamento sito in Roma, Via Colonello Tommaso Masala n. 42, posto al piano primo, int. 5, di complessivi 49,96 mq sup. netta, composto da un ingresso/soggiorno con balcone, angolo cottura, piccolo disimpegno, una camera da letto, bagno con piccolo balcone; l'immobile dispone anche di un box auto posto al piano S1 di 15,53 mq sup. netta.

Identificativi catastali:

fg. 771, mapp. 549, sub. 58, zona cens 6, cat. A/2, cl.6, cons 4 vani, sup. cat. 66 mq, tot. escluse aree scoperte 61 mq, r.c. euro 650,74, P1;

fg. 771, mapp. 549, sub. 39, zona cens 6, cat C/6, cl. 13, cons 15 mq, sup. cat. 17 mq, r.c. euro 70,50, PS1.

Prezzo base d'asta euro 175.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

- 1) La vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita sarà a corpo e non a misura. Si procederà senza incanto, previo esame delle domande che saranno pervenute, secondo quanto appresso descritto. L'esistenza di eventuali vizi o difformità della

cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali. Gli aggiudicatari, ove necessario, sono tenuti ad effettuare a propria cura e spese, le eventuali regolarizzazioni catastali o gli eventuali lavori di ripristino per rendere lo stato di fatto conforme alle planimetrie catastali.

- 2) Ai sensi dell'art. 499, comma 1, c.c., *“i privilegi non si estinguono e le ipoteche non possono essere cancellate sino a che l'acquirente non depositi il prezzo nel modo stabilito dal giudice”*.
- 3) Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e dei compensi del Commissionario delegato alla vendita I.V.G. di Roma Srl (pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge), dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sull'Iban indicato dal Curatore o mediante consegna al Notaio indicato dalla Procedura, Dr. Francesco Vitiello, in Roma, Via Germanico n. 213, di assegno circolare intestato al “Eredità Giacente di Barzi Alberto n. 7972/18”.
- 4) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e dei compensi del Commissionario delegato alla vendita I.V.G. di Roma Srl, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e compensi notarili relativi al trasferimento del bene, come di seguito indicati, nonché degli oneri fiscali e tributari, mediante consegna al Notaio incaricato, di assegno circolare intestato a “Notaio Francesco Vitiello”. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, previo provvedimento di purgazione. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal medesimo Notaio successivamente all'aggiudicazione.
- 5) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile da stipularsi entro il termine di **sessanta** giorni dall'intero versamento del prezzo, dell'importo dovuto per le aggiunte fiscali, le imposte e le spese e compensi notarili (come di seguito indicati) e dei compensi al Commissionario delegato alla vendita I.V.G. di Roma Srl (pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge). L'atto sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'aggiudicatario.
- 6) In difetto di assenso alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il versamento del prezzo e la liberazione dalle ipoteche saranno regolati in conformità all'art. 792 c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario.

7) La sottoscrizione della domanda di partecipazione alla vendita senza incanto implica specifica accettazione e conoscenza del contenuto dell'avviso e disciplinare di vendita.

°°° **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** °°°

1. CONTENUTO E DEPOSITO DELL'OFFERTA IRREVOCABILE

Per partecipare alla vendita senza incanto, gli offerenti dovranno far pervenire entro le ore 12 del giorno precedente quello fissato per la vendita, presso la sede operativa dell'I.V.G. Roma Srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00), l'offerta in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento e recante unicamente la dicitura "Offerta di acquisto - Procedura n. 7972/2018". Poiché l'offerta è vincolante e segreta, nessuna altra indicazione, ne' nome delle parti, ne' numero della procedura, ne' il bene per cui l'offerta è formulata, ne' l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta a pena di esclusione.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a. La irrevocabile domanda di partecipazione alla vendita senza incanto con indicazione della irrevocabile offerta economica, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante.
- b. Denominazione e generalità complete dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo, la data nascita, il codice fiscale, il domicilio, i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) e lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e dovrà essere allegata fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati, anche per il coniuge, tutti i dati richiesti all'offerente, come sopra specificati; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro Imprese, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante con allegazione della visura camerale, aggiornata a non oltre tre mesi prima della vendita, dalla quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta, ovvero che abbia rilasciato alla stessa procura speciale notarile (possono essere nominati procuratori solo gli avvocati iscritti all'albo), che dovrà essere parimenti allegata in originale o in copia autentica;

- c. L'offerta, da qualificarsi irrevocabile, dovrà inoltre contenere l'indicazione del lotto per il quale l'offerta stessa è formulata; non è possibile formulare un'offerta per più lotti;
- d. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base;
- e. L'espressa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima immobiliare depositate e pubblicate e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita, del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto. Dovrà inoltre contenere l'espressa dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, urbanistica ed edilizia dello stesso; di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere ad esclusivo carico ogni pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette derivanti da circostanze anche non menzionate nella perizia di stima.
- f. L'offerta dovrà contenere inoltre l'impegno a provvedere al versamento dell'intero prezzo e degli oneri accessori tutti, entro e non oltre il 60° (sessantesimo) giorno successivo a quello della data di aggiudicazione, calcolando quest'ultima come *dies a quo* e quindi come primo giorno di decorrenza del termine.
- g. L'offerta dovrà essere corredata di due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura "Eredità Giacente di Barzi Alberto n. 7972/19" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG di Roma S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre Iva di legge;

2. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della irrevocabilità dell'offerta stessa. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi, effettuata un'offerta valida secondo tutto quanto disposto nel presente avviso, non compaia il giorno fissato per la vendita.

3. DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste contenenti le offerte irrevocabili e gli allegati, saranno aperte alla presenza degli offerenti, presso la sede operativa dell'I.V.G. Roma Srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail info@ivgroma.it, PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle

18:00), nel giorno e nell'ora fissati per la vendita e le successive operazioni si svolgeranno senza soluzione di continuità.

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

- i) in caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, l'offerente si aggiudicherà l'immobile;
- ii) in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita procederà ad una gara al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con rilanci di euro 3.000,00. In assenza di offerte in aumento nel minuto (60 sec.) successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il lotto sarà aggiudicato in favore del maggior offerente, al prezzo di aggiudicazione pari all'importo dell'offerta maggiore;
- iii) il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto;
- iv) in presenza di una sola offerta segreta valida si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- v) in presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, salvo le condizioni di cui sopra, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta pervenuta;
- vi) in caso di mancanza di offerte ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, saranno esperiti ulteriori tentativi di vendita, con ribasso fino ad 1/5 del prezzo base, sempre previa pubblicità, con le modalità ed i termini di cui al successivo paragrafo;

Le cauzioni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. Le cauzioni non saranno mai produttive di interessi o maggiorazioni di alcun genere.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita da sottoscrivere dinanzi al Notaio incaricato dalla Procedura, Dr. Francesco Vitiello in Roma Via Germanico n. 213.

°°° **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI** °°°

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 60 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale www.ivgroma.com e sui siti www.astagiudiziaria.com, e nel bollettino ufficiale delle vendite giudiziarie;
- sul portale delle vendite pubbliche PVP;
- sul sito del Tribunale di Roma – www.tribunale.roma.it
- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

°°° **COSTI** °°°

Tutte le imposte, i tributi, l'Iva ove dovuta, le spese per la cancellazione dei gravami, i compensi del Commissionario I.V.G. di Roma Srl (3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge), gli onorari notarili e/o i diritti inerenti il verbale d'asta, l'aggiudicazione ed il contratto di compravendita in forma notarile, come di seguito indicati, sono interamente a carico dell'aggiudicatario e gli saranno comunicati dopo l'aggiudicazione.

°°° **TERMINI PER IL SALDO PREZZO, ONERI ACCESSORI E SPESE** °°°

- a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.
- b. Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versato in unica soluzione mediante bonifico o consegna al Curatore (o suo delegato) di assegni (bancari e **non postali**) circolari non trasferibili intestati al "Eredità Giacente di Barzi Alberto n. 7972/18" entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore della Procedura, di adottare fino al momento del rogito notarile provvedimenti di sospensione della vendita. Nel medesimo termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'I.V.G. di Roma Srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre Iva di legge, dedotto quanto già corrisposto.
- c. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. In particolare, gli oneri di legge, gli onorari e spese dell'atto notarile di vendita e per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio rogante, designato dalla Procedura, Dr. Francesco Vitiello in Roma, Via Germanico n. 213.
- d. Si potrà anche ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato senza alcun impegno della curatela e del commissionario sempre con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.
- e. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva 11 giorni dopo il deposito dell'informativa dei risultati della procedura competitiva al Giudice.
- f. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo e degli accessori tutti come sopra indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la

cauzione, così come le competenze dell'I.V.G. di Roma Srl, saranno incamerate, salvi gli ulteriori provvedimenti sanzionatori.

°°° **STIPULA DELL'ATTO PUBBLICO DI TRASFERIMENTO** °°°

Entro il termine di **60 (sessanta)** giorni decorrenti dal termine di scadenza previsto per il pagamento del saldo prezzo, salvo quanto eventualmente stabilito nel procedimento ex art. 792 cpc, la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto a rogito del Notaio Dr. Francesco Vitiello, in Roma, Via Germanico n. 213.

Le spese, gli oneri tutti, inclusa l'Iva se dovuta, le imposte per la registrazione, trascrizione e quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli ed all'eventuale procedimento ex art. 792 c.p.c., onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi al trasferimento del bene, sono posti a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

Ai sensi dell'art. 499, comma 1, c.c., *"i privilegi non si estinguono e le ipoteche non possono essere cancellate sino a che l'acquirente non depositi il prezzo nel modo stabilito dal giudice"*. In difetto di assenso alle cancellazioni si procederà a norma dell'art. 792 c.p.c..

°°° **SI RENDE NOTO** °°°

a) che i beni costituenti il lotto in vendita vengono venduti come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi;

b) che la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura;

c) che nel contratto la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura – oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione

del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta;

d) che l'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 D.P.R. 380/2001;

e) che il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti 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, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà;

f) che il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice, depositando in cancelleria la relativa documentazione;

g) che la presente Procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* o una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e ss. del D. Lgvo 58/1998*;

h) che il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgv. 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura;

i) che grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente la procedura di vendita);

l) che all'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori (imposte, tasse, compensi ed onorari) e della sottoscrizione dell'atto di compravendita, il Tribunale, su istanza degli interessati, e salvo quanto previsto dall'art. 792 c.p.c., potrà provvedere con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione ai sensi dell'art. 499, comma 1, c.c.. In caso di mancato assenso alle cancellazioni si applicherà l'art. 792 c.p.c.. Tutte le spese, gli oneri tutti (Iva inclusa, ove dovuta) e le imposte relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli ed al procedimento *ex art. 792 c.p.c.*, sono poste a carico

dell'aggiudicatario;

m) che i beni saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. di Roma Srl, ai riferimenti in calce indicati; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com e www.tribunale.roma.it, oppure presso gli uffici dell'I.V.G. di Roma Srl.

PER CONCORDARE VISITE AGLI IMMOBILI CON IL CUSTODE INCARICATO
CONTATTARE I NUMERI 06/83751507- 392/9769152

