

## **AVVISO DI VENDITA E REGOLAMENTO DI GARA DI BENI IMMOBILI**

Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare

### **Fallimento n. 451/2016 di "Cantieri del Sud S.r.l."**

G.D. Dott. Caterina Bordo

Curatore: Dott. Marzio Pennechini Montino

Professionista delegato alla vendita: Notaio Antonino Privitera di Roma, con studio in Via Emilio de' Cavalieri n.7. tel. 06.8083770/3 mail: [aprivitera@notariato.it](mailto:aprivitera@notariato.it)

#### **IV° VENDITA SENZA INCANTO**

Il Notaio Antonino PRIVITERA annuncia che il giorno 25 marzo 2021 dalle ore 15:00 a seguire, presso il suo studio in Roma, Via Emilio De' Cavalieri 7, avrà luogo la vendita dei seguenti lotti:

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO 1**

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "1-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "1".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 1, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro
- al foglio 8, particella 1119, sub 15, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE                      Euro 72.642,30

Rialzo minimo                  Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### **LOTTO 2**

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "2-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "2".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 2, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro
- al foglio 8, particella 1119, sub 16, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

### **LOTTO 3**

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "3-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "3".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 3, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;

- al foglio 8, particella 1119, sub 17, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

### **LOTTO 4**

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "4-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "4".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 4, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;

- al foglio 8, particella 1119, sub 18, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### LOTTO 5

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "5-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "5".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 5, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;

- al foglio 8, particella 1119, sub 19, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### LOTTO 6

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "6-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "6".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 6, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;

- al foglio 8, particella 1119, sub 20, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e

di diritto in cui si trova.  
L'immobile è occupato.

PREZZO BASE                      Euro 69.846,86  
Rialzo minimo              Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### **LOTTO 7**

Rocca di Papa, Via Giuseppe Impastato snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "7-B1" con annesso box auto di pertinenza numero "7".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 7, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;
- al foglio 8, particella 1119, sub 21, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE                      Euro 72.642,30  
Rialzo minimo              Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### **LOTTO 8**

Rocca di Papa, Piazza Salvo d'Acquisto snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "1-B2" con annesso box auto di pertinenza numero "8".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 8, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;
- al foglio 8, particella 1119, sub 22, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 72.642,30

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 9

Rocca di Papa, Piazza Salvo d'Acquisto snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "2-B2" con annesso box auto di pertinenza numero "9".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 9, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;

- al foglio 8, particella 1119, sub 23, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15;

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 10

Rocca di Papa, Piazza Salvo d'Acquisto snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "3-B2" con annesso box auto di pertinenza numero "10".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 10, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;

- al foglio 8, particella 1119, sub 24, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15;

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE Euro 69.846,86  
Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).



### **LOTTO 11**

Rocca di Papa, Piazza Salvo d'Acquisto snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "4-B2" con annesso box auto di pertinenza numero "11".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 11, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;
- al foglio 8, particella 1119, sub 25, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15;

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86  
Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).



### **LOTTO 13**

Rocca di Papa, Piazza Salvo d'Acquisto snc: proprietà superficiaria di villino su quattro livelli, interno "6-B2" con annesso box auto di pertinenza numero "13".

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

- al foglio 8, particella 1119, sub 13, categoria A/7, vani 7,5, rendita catastale Euro 910,26;
- al foglio 8, particella 1119, sub 27, categoria C/6, mq 16, rendita catastale Euro 61,15;

Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 69.846,86  
Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).



offerenti).

#### **LOTTO 15**

Rocca di Papa, Via Giovanni Falcone snc: proprietà superficiaria di box auto; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa al foglio 8, particella 1119, sub 29, categoria C/6, mq 17, rendita catastale Euro 47,41. Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 5.655,75

Rialzo minimo Euro 1.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### **LOTTO 16**

Rocca di Papa, Via Giovanni Falcone snc: proprietà superficiaria di box auto; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa al foglio 8, particella 1119, sub 30, categoria C/6, mq 17, rendita catastale Euro 47,41. Il tutto meglio identificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger, depositata in atti del Fallimento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è occupato.

PREZZO BASE Euro 5.655,75

Rialzo minimo Euro 1.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

#### **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

Giorno ed ora presso il Notaio Delegato: 24 marzo 2021 ore 13

-----  
**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso

la segreteria del Notaio Delegato alla vendita, sopra indicato, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita ad eccezione del sabato.

Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

## 3. POSSIBILITA' DI FORMULARE UN'UNICA OFFERTA PER PIU' BENI:

qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stesa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri.

Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;



4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Fallimento Cantieri del Sud S.r.l. n.451/2016" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora sopra indicati; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore alle somme sopra indicate rispettivamente per ciascun lotto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. PRECISAZIONE COMUNE A TUTTI I LOTTI:

A favore della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è stato pattuito un diritto di prelazione contrattuale sull'acquisto dei suddetti immobili.

La stessa società, notiziata della vendita non ha esercitato tale diritto. Tuttavia a seguito dell'aggiudicazione provvisoria il Fallimento comunicherà alla società l'esito della gara al fine di consentirle di esercitare la prelazione al corretto prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicazione pertanto diverrà definitiva decorsi 60 giorni dalla notifica.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Salvo quanto disposto al precedente punto 2, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene.

L'aggiudicatario è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente alla aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul

quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale e sul settimanale "Porta Portese"; nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sul portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 30 giorni prima della data fissata.

Il presente avviso sarà affisso per tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale di Roma.

La prima vendita verrà notificata ai creditori ipotecari iscritti almeno 45 giorni prima della data fissata per il primo tentativo di vendita, in caso di ribassi successivi, nessun ulteriore avviso sarà notificato ai creditori ipotecari iscritti.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile sopra descritto sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 del bene.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie, nel caso ricorrano i presupposti di legge, potranno essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 Legge n.47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 entro 120 gg. dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita/Decreto di Trasferimento.

In merito allo stato di fatto e urbanistico degli immobili si fa pieno ed espresso riferimento alla perizia redatta dall'Ing. Rodolfo Fugger depositata agli atti del Fallimento, che i partecipanti all'asta devono preliminarmente esaminare per prendere atto contenuto come sopra indicato.

Inoltre si fa riferimento a tutti i patti e condizioni contenuti nella Convenzione stipulata con il Comune di Rocca di Papa in data 14 gennaio 2000 repertorio 37077 e comunque a tutti gli atti connessi e relativi alla Concessione del diritto di superficie, anche se qui non

espressamente menzionati, e alla normativa di riferimento, con particolare riferimento ai vincoli imposti sul prezzo massimo di cessione, ove esistenti.

In ipotesi di assenza degli offerenti, e in mancanza di domande di assegnazione, il Notaio provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 90 (novanta) giorni successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto - in tal caso il nuovo prezzo base d'asta verrà ribassato in misura pari ad 1/4 (un quarto).

Info presso Notaio Antonino Privitera, Via Emilio de' Cavalieri n. 7, tel. 068083770/3 e presso il Curatore Dott. Marzio Pennechini Montino Tel. 06/3721730

Roma, li 17 febbraio 2021

IL NOTAIO DELEGATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it