

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Cancelleria Fallimentare

FALLIMENTO N. 61/2020

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Sara Pitinari

CURATORE: dott. Vittorio Comerci

## AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

### TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto professionista, **DOTT. VITTORIO COMERCI**, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Venezia al n. 185, con studio in Venezia-Mestre, Piazzetta da Re n. 13, tel. 041/983006, fax 041/976670, curatore del fallimento La Pergola Bianca di Mincone Stefania nonché custode degli immobili sotto indicati ai fini della presente procedura,

#### visto

- il provvedimento in data 04.11.2022 con il quale il Giudice Delegato ha approvato l'integrazione al programma di liquidazione del 12.04.2021 e pertanto ha autorizzato il sottoscritto curatore a porre in vendita gli immobili ubicati nel Comune di Roma (RM), di seguito descritti;
- la proposta irrevocabile di acquisto ricevuta dal sottoscritto in data 13.06.2024 sugli immobili sotto indicati per € 15.000,00;
- il provvedimento del Giudice Delegato del 02.07.2024 con la quale autorizzava la curatela ad indire un'asta solo telematica sincrona delle quote di beni immobili acquisiti dalla procedura con offerta minima di Euro 15.000,00 (quindicimila/00).

#### LOTTO UNICO

1

Diritto venduto: 1/3;

Stato dell'immobile: libero;

Ubicazione: Comune di Roma, Via Castelnuovo di Garfagnana n. 33, piano T;

Descrizione: trattasi di un locale commerciale.

Sebbene catastalmente il locale sia classificato come locale commerciale, in effetti non è stato mai utilizzato come tale, in quanto l'interno è ancora a rustico privo di intonaco alle pareti e di pavimenti (è presente solo una moquette posta direttamente sul massetto). Anche i locali bagno e antibagno, obbligatori per i locali commerciali, presentano solo le tramezzature in laterizio nudo, non vi è impianto idrico, né presenza di sanitari e rubinetterie. E' dotato di serranda elettrificata, ma di fatto il locale è utilizzato come deposito.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 1, zona 5, categoria C/1, classe 7, consistenza 25 mq, rendita € 1.242,08, valore di stima della quota € 9.229,00.

2

Diritto venduto: 1/9;

Stato dell'immobile: libero;

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano S1;

Descrizione: trattasi di locale seminterrato con accesso dalla corte comune a mezzo di una rampa.

Si presenta allo stato grezzo con pareti perimetrali in blocchi di tufo squadrato, solai in latero

cemento a vista, pavimentazione in cls grezzo e chiusura a serranda in lamiera. Sul lato sx entrando si trovano le porte di accesso al vano scala e alle cantinole private. Anche in questo caso, sebbene catastalmente indicata come autorimessa non ai fini di lucro con 6 post auto, in realtà è utilizzata come deposito. Il locale non è idoneo ad essere impiegato come autorimessa per 6 posti auto in quanto mancante dei necessari spazi di manovra.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 501, zona 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 138 mq, rendita € 620,06, valore di stima della quota € 5.137,00.

**3**

Diritto venduto: 1/3.

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano S1.

Descrizione: Trattasi di cantinola al piano seminterrato.

E' la prima di un blocco di 4 cantinole, si presenta allo stato grezzo e priva di impianto di illuminazione.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 503, zona 5, categoria C/2, classe 8, consistenza 6 mq, rendita € 50,20, valore di stima della quota € 670,00.

**4**

Diritto venduto: 1/9;

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano S1.

Descrizione: trattasi di cantinola posta al piano seminterrato.

Si presenta allo stato grezzo e priva di impianto di illuminazione.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 506, zona 5, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita € 33,47, valore di stima della quota € 149,00.

**5**

Diritto venduto: 1/9;

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano T;

Descrizione: trattasi di locale al quale è stato murata la porta di accesso, quindi inaccessibile.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 4, zona 5, categoria C/2, classe 8, consistenza 5 mq, rendita € 41,83, valore di stima della quota € 186,00.

**6**

Diritto venduto: 1/3;

Stato dell'immobile: occupato.

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 3, interno 6.

Descrizione: trattasi di un appartamento al 3° piano.

L'unità immobiliare è senza ascensore ed è composto da un ampio ingresso, un salotto di circa 18,60 mq, un soggiornino di 15,50 mq, una camera da letto di circa 15,95 mq, una seconda camera da letto di 16,90 mq, una cucina abitabile, un bagno con vasca, un disimpegno, un ripostiglio e balconi con superficie totale di circa 22,85 mq. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a metano e radiatori in alluminio. Gli infissi sono in

alluminio con finitura a finto legno in buone condizioni ed oscuramento con tapparelle in PVC. L'appartamento ha una S.U. di circa 98,45 mq, è luminoso ed è abitato in maniera stabile dai fratelli della fallita.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 10, zona 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 1.115,55, valore di stima della quota € 68.355,00.

7

Diritto venduto: 1/3.

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4

Descrizione: trattasi di un locale sottotetto.

Il locale è dotato di porta di accesso in ferro e vetro retinato, si presenta con interni intonacati e piastrellati ed è illuminato ed aerato da una finestrina in ferro. Si evidenzia la presenza di una cucina in muratura, con lavello a doppia vasca e piano cottura a 4 fuochi, e di un forno a legna.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 12, zona 5, categoria C/2, classe 8, consistenza 10 mq, rendita € 83,67, valore di stima della quota € 1.117,00.

8

Diritto venduto: 1/3;

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4;

Descrizione: trattasi di un locale sottotetto.

Secondo locale sottotetto, posto in aderenza al precedente, anch'esso adibito a deposito con accesso dal terrazzo di copertura.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 776, particella 1118, sub. 13, zona 5, categoria C/2, classe 8, consistenza 10 mq, rendita € 83,67, valore di stima della quota € 1.117,00.

9

Diritto venduto: 1/6;

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione: Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4.

Descrizione: trattasi di terrazzo copertura pavimentato e perimetrato con balaustra in muratura sormontata da correnti in travertino.

La superficie calpestabile totale del terrazzo, in base a quanto da me rilevato in sede di sopralluogo, è di circa 190.00 mq.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, titolarità proprietario per 1/6, Comune di Roma, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4, foglio 776, particella 1118, zona 5, categoria F/5, privo di rendita, valore di stima della quota € 7.386,00.

**Prezzo base della vendita fissato in Euro 15.000,00.**

**Offerta minima di Euro 15.000,00.**

In caso di gara scatti minimi in aumento di **Euro 500,00.**

Vendita soggetta ad **imposta di registro.**

**dà avviso**

che:

il giorno **7 novembre 2024**, alle **ore 16.00**, presso il proprio studio in Venezia – Mestre, Piazzetta da Re n. 13, tel. 041/983006 – fax 041/976670 si procederà al **quarto** tentativo di **vendita mediante asta telematica sincrona** del lotto sopradescritto con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.,

### **Condizioni di vendita**

Il lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova - come descritto nella relazione di stima, depositata nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Venezia cui si fa espresso rinvio - con pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La relazione tecnico estimativa è inoltre consultabile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Si precisa che:

- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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, 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;
- per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità della vendita telematica sincrona regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia;
- **la richiesta di visita degli immobili dovrà essere formulata al curatore esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;**
- ogni informazione relativa alla suddetta vendita è consultabile anche attraverso la piattaforma telematica **[www.doauction.it](http://www.doauction.it) che verrà utilizzata dal sottoscritto curatore per effettuare la suddetta vendita telematica sincrona.**

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n.192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenze.**

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite **con modalità telematica;**
2. **Offerte telematiche:** le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.15 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<http://pvp.giustizia.it>).

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per poter presentare l'offerta telematica l'offerente dovrà aver già effettuato il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fallimento di Mincone Stefania - N. 61/2020" aperto presso BPER

Banca, Filiale di Venezia all'IBAN IT52X0538702000000047639079.

**L'offerta telematica dovrà contenere:**

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - 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;
  - la descrizione degli immobili;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
  - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**
3. l'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore;
  4. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal notaio successivamente all'aggiudicazione;
  5. salvo quanto disposto dal precedente punto n. 4), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura;
  6. in caso di mancato versamento di quanto **complessivamente dovuto** entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
  7. il curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate e presentate in modo non conforme a quanto disposto;
  8. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
    - in caso di **pluralità di offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta. Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta senza che nel tempo stabilito preventivamente dal curatore vi siano stati ulteriori rilanci;
    - in assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà il lotto chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo);
    - se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà il lotto chi ha depositato l'offerta per primo.
  9. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
  10. non verranno prese in considerazione offerte criptate pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
  11. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

12. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sui beni acquistati, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura.
- le buste saranno aperte, il giorno 7 novembre 2024 alle ore 16.00;

\* \* \*

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del **saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, direttamente alla procedura fallimentare.

**Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per le volture catastali sono a carico e cura dell'aggiudicatario**, così pure tutte le spese, anche notarili, per il trasferimento degli immobili ed eventuali accessori.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Venezia – Mestre, 3 luglio 2024

Il curatore  
dott. Vittorio Comerci

