



TRIBUNALE DI ROMA

Eredità Giacente RGN 21066/2018 – Eredità Giacente RGN 11474/2018

Giudice: Dott.ssa Gagliardi

Curatore: Avv. Luciana Forte

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

I **esperimento**

La sottoscritta Avv. Luciana Forte nominato curatore dell'Eredità Giacente in epigrafe, dichiarate con decreto del Tribunale di Roma rispettivamente in data 11.7.2019 e 28.12.2018;

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 14/01/2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 15/01/2025 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dai siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it del seguente lotto:

➤ **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di appartamento sito in Pescorocchiano (RI), località Ospanesco, Via Casa Olivieri n. 25 (già Via Fiumata n. 11), privo di numero interno, posto al piano rialzato e primo, internamente l'immobile al piano rialzato (catastalmente pt) risulta composto di due vani collegati da un'apertura nel muro; l'ambiente principale è dotato di angolo cottura, mentre il secondario è posto ad una quota più alta rispetto al primo ed è raggiungibile salendo un dislivello di circa 1,20 ml da terra; tale secondo vano risulta non abitabile, in quanto l'altezza è di 1.51 ml; comprende anche un piano superiore ma è privo di collegamento, non esiste di fatto una rampa di scale che conduce dal piano terra al primo piano; pertanto per raggiungere il primo piano occorre attraversare un immobile adiacente di altra proprietà.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescorocchiano al foglio 28, particella 85-84, subalterno 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5, vani, rendita catastale € 30,99.

Stato: Libero.

L'immobile è privo della planimetria catastale; l'immobile è stato edificato tra il 1942 ed il 1967, fuori dal centro abitato, quindi risulta legittimo.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.

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

- **PREZZO BASE:** € 7.000,00 (euro settemila/00)
- **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso)
- **RILANCIO MINIMO:** € 500,00 (euro cinquecento/00)



COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di inserire una email e scegliere una password allegando un valido documento di identità, l'indirizzo email e la password costituiranno le credenziali con cui si potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, dovrà allegare copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 3 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile o verbale del C.d.A.);
- 4) Che se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni** dovrà provvedere ad allegare in fase di offerta, i documenti del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se il **soggetto offerente è coniugato in regime di separazione dei beni** potrà acquistare un immobile all'asta in comunione.
- 6) Che se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del genitore, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) Che 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 tutore o amministratore di sostegno, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 8) Che 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;
- 9) Che in caso di procura ad un legale da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 10) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo PEC commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 11) L'iscrizione terminerà alle ore 12 del giorno antecedente l'inizio della gara e contestualmente avverrà la verifica delle offerte presentate;
- 12) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 13) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla PEC/email della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);



- 14) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei 3 (tre) minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori 3 (tre) minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 15) Che 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;
 - priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 16) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 17) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 18) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;** **Il bonifico dovrà contenere nella causale: "RGN 21066/18 lotto unico Tribunale Roma e quanto indicato nel portale (id asta)". L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**
- In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;**
- 19) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 20) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura;
- 21) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: **2% oltre iva** per l'attività svolta.
- 22) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato alla Procedura IBAN: IT81Y0200805340000105583527 specificando nella causale del bonifico "RGN 21066/18 - lotto unico - saldo prezzo"**.
- 23) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del Commissionario intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 10 (dieci)** decorrenti dalla data di aggiudicazione,



accedendo al "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento. **Il bonifico dovrà contenere nella causale:** "Compensi RGN 21066/18 lotto unico Tribunale Roma e quanto indicato nel portale (id asta)";

- 24) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 25) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate;
- 26) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi contattando il Commissionario alla seguente mail info@doauction.com;
- 27) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/PEC agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 28) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 29) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 30) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 31) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 32) Che 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;
- 33) L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n. 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001; la Curatela ed il Curatore non garantiscono la regolarità urbanistico-edilizia dei cespiti compravenduti;
- 34) **La proprietà degli immobili verrà trasferita all'aggiudicatario per atto notarile; l'atto sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'aggiudicatario; il Notaio incaricato è la Dott.ssa Clara Capasso con studio in Roma, Viale XXI Aprile n. 38/B ad un costo di € 3.660,00 (comprensivo di oneri notarili, oneri notarili per le cancellazioni dei gravami ed iva);**
- 35) Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, nonché delle condizioni generali della vendita.
- 36) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;



- 37) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 38) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- 39) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 40) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 41) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario.

Roma, 2.12.2024

Il Curatore
Avv. Luciana Forte

