



TRIBUNALE DI ROMA

LC 25/2023

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Liquidatori: Dott. Temistocle Vellutini – Dott. Francesco Lepore

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA **REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

IV esperimento

I sottoscritti dott. Temistocle Vellutini con studio in Roma, Via Ovidio 32 e dott. Francesco Lepore con studio in Roma, Via Portigliola 185, pec della procedura: 14.2022roma@pec-gestorecrisi.it, nominati liquidatori della liquidazione controllata in epigrafe;

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 01/07/2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 02/07/2026 (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 immobiliare:

➤ LOTTO UNICO

Compendio immobiliare in corso di costruzione costituito da unità abitativa e capannone prefabbricato che insistono sull'originaria consistenza del terreno agricolo, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Varapodio nel foglio 22 con la particella 433. Il compendio immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione e non risulta essere stata redatta e depositata la relazione a struttura ultimata e conseguentemente non è stato effettuato il Collaudo Statico, come certificato dall'Ufficio Tecnico Regionale con nota prot. 561931 del 09/09/2024.

Non sono presenti accessori di alcun tipo, quali la cabina elettrica, prevista in progetto ma non edificata, la vasca di raccolta delle acque verosimilmente da utilizzare quale riserva idrica per l'impianto antincendio, mentre il pozzo, privo di autorizzazione, non è da considerare autonomo ma parte integrante degli impianti e parimenti la fossa settica realizzata all'esterno dell'area confinata, per essere posta a servizio di tutti i manufatti e facilmente accessibile ai mezzi specializzati per l'eventuale svuotamento.

L'intera area confina a sud-ovest con la strada provinciale Varapodio-Messignadi e ruotando in senso orario a

Nord-Ovest con la particella 376, ed ancora con la particella 505, a Nord-Est con la particella 291 e a Sud-Est con la particella 303.

Il lotto è recintato lungo tutti i lati con muro in cls di oltre 3 m di altezza, mentre l'accesso avviene dalla strada provinciale Varapodio Messignadi sulla quale è collocato un ampio cancello in ferro, il muro di confine lato sud-ovest sul quale è attestato il cancello risulta arretrato di alcuni metri rispetto al confine catastale coincidente con il bordo della strada provinciale Varapodio Messignadi, verosimilmente così realizzato per consentire l'ampliamento futuro della stessa strada o per realizzare all'esterno del perimetro un parcheggio per i visitatori. In questa area è stata realizzata la fossa settica interrata, in attesa dell'eventuale allaccio futuro, alla rete fognaria comunale, allorchè la stessa sarà creata in quella zona.

Altro arretramento rispetto al confine catastale si rileva sul lato nord-est, dove il muro di confine, stranamente è stato edificato non sul limite con la particella 291, ma in posizione più arretrata, lasciando uno spazio libero al quale si accede attraverso una piccola porta collocata nel muro di confine.

Il compendio risulta essere così composto:

Unità abitativa:

Edificio in cemento armato a duplice elevazione, i cui lavori di edificazione sono stati abbandonati da tempo, nel quale sono notevoli e vistosi i danni prodotti dagli eventi meteorici susseguites negli anni. L'immobile previsto in progetto a due piani è stato realizzato solo per il piano terra e si compone di un portico dal quale si accede sia all'unità sita a piano terra che alla scala che conduce al piano superiore, un ingresso ed attiguo corridoio di disimpegno, 4 camere di cui una dotata di un piccolo ripostiglio, un bagno.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, dislocato sui piani terra e primo, della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varapodio (RC) nel foglio 22 con la particella 433, sub. 2, Via Provinciale Varapodio, piano T-1, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 192, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 167, Rendita Catastale Euro 245,06.

Lo stato di conservazione è pessimo, con forti perplessità anche sulla staticità in quanto le acque meteoriche che nel corso degli anni si sono riversate sul solaio piano di copertura, totalmente privo di impermeabilizzazione e/o di protezione, hanno compromesso le armature metalliche del solaio piano, tanto da causare lo sfondellamento ed il conseguente crollo della parte inferiore in quasi tutti gli ambienti sottostanti.

Si ritiene che altri effetti negativi possano essere presenti ma non visibili anche all'interno delle travi e dei pilastri in cemento armato. L'unità abitativa era stata dotata ab origine sia di infissi interni che esterni ma gli stessi ad oggi risultano in parte mancanti ed in parte fortemente danneggiati. Le pareti ed i soffitti erano stati

tutti regolarmente intonacati, mentre il bagno era stato dotato di impianto idrico, elettrico e fognario sottotraccia, nonché rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica ma non erano stati montati i sanitari.

Tutti gli ambienti risultano regolarmente pavimentati, anche se oggi gli stessi si rivelano coperti dai detriti provenienti dai solai soprastanti mentre l'impianto elettrico a suo tempo completato oggi risulta non funzionante ed in parte danneggiato o asportato.

Il piano superiore, previsto in progetto, non è stato realizzato e sono rimasti in piedi solo le armature metalliche dei pilastri, che si rivelano fortemente degradate e compromesse dalla ruggine tanto da non poter essere più utilizzate.

La scala di accesso al piano superiore è stata realizzata con struttura portante in cemento armato ma lasciata al rustico per cui anch'essa è stata compromessa e danneggiata dagli effetti negativi indotti dagli eventi meteorici ripetutisi negli anni.

Capannone prefabbricato

Edificio destinato ad attività ludiche, sviluppatosi su un unico piano, terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varapodio (RC) nel foglio 22 con la particella 433, sub. 3, Via Provinciale Varapodio, piano T, categ. D/8, Rendita Catastale Euro 7.230,40, anch'esso non ultimato e fortemente degradato, nonché privo dei servizi essenziali.

Il capannone, poggiato su una fondazione in cemento armato interrata, è costituito da pilastri prefabbricati su cui si appoggiano le travi prefabbricate in "cav" di grande luce ed altezza variabile, massima al centro e degradante verso gli estremi con pendenza del 10%, su cui si appoggiano alcune strutture anch'esse prefabbricate in "cav" che costituiscono la copertura, intervallate tra loro da zone mancanti dove avrebbero dovuto essere inserite parti speciali trasparenti tali da consentire il passaggio della luce ma non l'ingresso dell'acqua piovana. Superiormente avrebbe dovuto essere realizzato un manto di copertura costituito da guaina impermeabilizzante, applicata a fuoco, con trattamento speciale nelle zone di giunzione, nelle travi di gronda e negli attacchi dei pluviali previsti per il deflusso delle acque meteoriche. Il perimetro del capannone è formato da pannelli verticali prefabbricati in "cav", completi di bucature e relativo infisso, oltre ad una porta di accesso per ogni lato. Sul lato nord est è presente la porta più ampia completa di infisso scorrevole in ferro, molto simile a quella posta sul lato nord ovest, mentre sui restanti lati vi sono solo alcune porte in alluminio di larghezza normale tali da consentire la mobilità del personale. Il pavimento è in cemento di tipo industriale dello spessore verosimilmente di circa 10 cm, suddiviso in quadroni di circa 2,00 x 2,00 m separati tra loro da un giunto di adeguate dimensioni. All'interno non si rinviene alcuna divisione e mancano totalmente i servizi igienici, mentre si rinviene ancora parte dell'impianto elettrico, oggi non più funzionante.

Il capannone è altresì dotato di impianto antincendio posto lungo il perimetro esterno, completo di numerose cassette alloggia manichette e rete di adduzione di acqua regolarmente collegata al pozzo presente nella parte retrostante, dove si rinvenivano anche le pompe di aspirazione e mandata dell'acqua. L'impianto non è funzionante ed è gravemente danneggiato dal prolungato mancato uso.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. 8902 del 29.07.2024, richiesto al Comune di Varapodio risulta che l'intera particella 433 del foglio 22 ricade in zona "**E1 -Agricola**" con la seguente destinazione: "*Territorio destinato ad usi agricoli*" nella quale è consentita: - un'altezza max degli edifici di m 8,00, - una distanza dal confine di m 8,00, - una distanza fra fabbricati di m 16.00.

La detta zona è normata anche dagli art. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica n°19 del 16.04.2002 della Regione Calabria che consente i seguenti standard di edificabilità: - mq/mq 0,013 di superficie utile per "strutture a scopo residenziale", - mq/mq 0,1 per "*Attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli*".

Si precisa inoltre che detta particella non ricade all'interno dei demani di uso civico presenti nell'ambito comunale, non esistono vincoli inibitori di alcun genere, alla data di redazione della perizia non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori ed infine la particella di che trattasi non è stata percorsa da incendi negli ultimi cinque anni.

Dal punto di vista urbanistico l'intero complesso avrebbe dovuto essere destinato ad industria grafica, composto da un corpo di fabbrica destinato ad uffici ed abitazione del custode, dal capannone adibito a stabilimento grafico e dalla cabina ENEL, progettata ma non realizzata.

In data **04/02/1989** risulta trasmesso al Comune di Varapodio con prot. **356** la comunicazione di inizio dei lavori a far data dal **02/02/1989** richiamando la Concessione edilizia prot. **2874** del **18/10/1988** ed il NO del G.C. n° **11888 dell'11/04/1988**. Tale N.O. è stato successivamente sostituito dal N.O. n. **7159** del **30/08/1989** acquisito a protocollo dal Comune di Varapodio in data **12/09/1989** con prot. **3411**. Dalla specifica certificazione richiesta al Comune di Varapodio, rilasciata in data **30/07/2024** con prot. **8939**, emerge ancora 1) Che per gli immobili di che trattasi non risulta agli atti del Comune essere stata trasmessa la comunicazione di fine lavori, 2) Non risulta essere stato trasmesso al Comune il Collaudo Statico, 3) Agli atti del Comune non risultano segnalazioni in merito ad eventuali irregolarità edilizie né il Comune ha mai adottato provvedimenti sanzionatori di tal genere, 4) Non risulta agli atti del Comune siano state prodotte istanza di Condono Edilizi né per gli immobili di che trattasi né per parti di essi, 5) Non risulta agli atti del Comune sia stato richiesto e rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, 6) Non risulta agli atti del Comune sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94.

Dal riscontro operato in loco tra il progetto approvato, gli atti catastali e lo stato dei luoghi si sono accertate delle sensibili difformità, che non costituiscono un abuso edilizio ma necessitano sicuramente di una variante per allineare il tutto, stante che vi è disponibilità di volumetria non avendo ancora realizzato il piano superiore. Il fabbricato destinato ad ufficio ed abitazione ha subito una modificazione della distribuzione interna dei locali, con ampliamento verso l'esterno di un vano in origine destinato a garage, ma sulla planimetria catastale destinato a cucina con annesso ripostiglio.

Pertanto, si segnala che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ma non al progetto approvato e quindi non avendo ancora completato i lavori necessita la redazione di una perizia di variante per riportare nella legittimità quanto realizzato.

Si evidenzia ancora che in fase di accatastamento il piano superiore è stato censito quale lastrico solare, probabilmente perché ancora non realizzato il volume ivi previsto.

In merito al capannone vi è solo da segnalare che esso internamente è totalmente vuoto mentre nella planimetria catastale sono stati indicati come esistenti alcuni locali destinati a WC e spogliatoi.

I vani indicati nell'accatastamento erano stati realizzati in cartongesso, ma sono stati successivamente vandalizzati per cui è stato tutto asportato.

Nel prezzo si è tenuto conto dei costi presunti di regolarizzazione stimati in almeno 23.000 euro oltre accessori ed iva con riferimento all'attuale stato progettuale dell'immobile.

L'immobile risulta essere libero.

- ❖ **PREZZO BASE:** € 45.900
- ❖ **OFFERTA MINIMA:** € 34.425
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 3.000

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima pubblicata.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sui siti www.doauction.it o 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 l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;

- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati 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, in seguito all'aggiudicazione e prima del trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura, riportante tutti i riferimenti del rappresentato nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura 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;
- 8) 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;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare" mentre nel caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata **dal procuratore legale a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, entro tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria lo stesso dovrà depositare al liquidatore l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva all'avvio della vendita stessa, ovvero trasmettere via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità all'indirizzo pec della procedura: 14.2022roma@pec-gestorecrisi.it.
In caso di mancata comunicazione diverrà esso stesso aggiudicatario della gara;
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara (potendosi procedere all'aggiudicazione in mancanza di gara, al miglior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita);
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, qualora per l'acquisto del bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, la gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio ed 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 tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Che 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: LC 25/2023 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 dell'inizio 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, si dovrà allegare la contabile del bonifico effettuato, il tutto entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;**

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara sarà effettuata dal Commissionario 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;
- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari al 2% oltre iva per l'attività svolta.
- 20) Che, parimenti, contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al notaio incaricato dalla procedura gli importi quantificati dallo stesso all'esito dell'aggiudicazione della gara, riferiti al compenso professionale pari a 3.000 euro oltre accessori ed iva, nonché agli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, di trascrizione e di cancellazione degli annotamenti esistenti (salvo altri necessari al perfezionamento dell'atto);
- 21) **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 della procedura che sarà indicato all'atto dell'aggiudicazione;**
- 22) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del commissionario, del notaio, delle imposte legate al trasferimento immobiliare, della trascrizione e della cancellazione degli annotamenti - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni al commissionario, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di

credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

- 23) 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 salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento d'asta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno comunque essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 24) 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 provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 25) Che entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 217, comma 1, CCII;
- 26) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche secondo le modalità di cui all'art. 216, comma 6 CCII;
- 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 e sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.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 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;
- 33) 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;

Ulteriori informazioni e specificazioni:

- 34) Tutte le spese inerenti il perfezionamento della vendita quali a titolo esemplificativo: le spese notarili, le spese di registrazione, le spese di trascrizione, le spese di voltura, le imposte, gli altri oneri e diritti ed in generale le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, così come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

- 35) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Liquidazione giudiziale, potranno essere cancellate, a cura del notaio rogante, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e degli oneri accessori; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, se esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;
- 36) La presente vendita è soggetta ad imposta secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore e, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 37) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 38) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 39) Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima del termine fissato per la vendita tramite i siti appresso specificati ed all'esito di almeno 45 giorni di pubblicità. In caso di successivi esperimenti di vendita, sino al terzo, si avrà una progressiva riduzione rispettivamente del 25%/20% e 15% del prezzo base e successivamente, il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento;
- 40) Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, I comma, cpc;
- 41) 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.
- 42) Che apposite campagne pubblicitarie potranno essere eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che con apposite campagne Facebook.

Roma, 24/03/2026

I liquidatori

dott. Temistocle Vellutini



dott. Francesco Lepore

