

Tribunale di Velletri – Sezione Fallimentare
Fallimento Paravani Vincenzo N. 2057/1989
Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella Calvanese
Curatore: Avv. Maria Virginia Perazzoli
Delegato alla vendita: Notaio Valerio Tirone

Invito a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto del diritto di proprietà immobiliare e regolamento di liquidazione del suddetto diritto mediante procedura competitiva ex art. 107 co. 1 L.F.

Quarto esperimento di vendita

Il sottoscritto Avv. Maria Virginia Perazzoli, curatore del fallimento N. 2057/1989, con studio in Roma, in Via Franco Lucchini n. 33,

AVVISA CHE

a cura del Notaio Valerio Tirone, con studio in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 11, è disposta per il giorno 11 gennaio 2022 ore 15:00, l'identificazione dell'acquirente del diritto di proprietà dei beni immobili di cui appresso; la vendita effettiva - ed il relativo trasferimento - avverrà al momento ed in sede di rogito avanti al notaio, secondo le modalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F. e alle condizioni di seguito riportate.

Descrizione dei beni:

LOTTO N.1

In Comune di Colleferro (RM), Via Francesco Berni n. 42:
appartamento sito al piano terreno, distinto con l'interno lett. C, di vani catastali 7,5, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno, wc, disimpegno e ripostiglio con corte di pertinenza esclusiva.

Confinante con Via Francesco Berni, distacco verso sub. 510, vano scale, salvo altri.
Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Colleferro al foglio 8, particella 754, sub. 509, z.c. U, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, R.C. Euro 755,32.
Immobile attualmente occupato da terzi senza titolo.

PREZZO BASE = € 103.308,80

Offerta minima = € 77.481,60

LOTTO N.4

In Comune di Segni (FR):

locale cantina sito al piano seminterrato, distinto dal numero interno 4 (quattro) di mq. 7.

Confinante con cantina numero 5 (cinque), cantina numero 3 (tre), Via Sette Marzo, salvo altri.

Detta porzione immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Segni al foglio 31, particella 396, sub. 1.

Immobile attualmente occupato da terzi senza titolo.

PREZZO BASE = € 956,80

Offerta minima = € 717,60

Ulteriori indicazioni potranno ricavarsi dalla perizia di stima (redatta in sede di procedura fallimentare) depositata presso la cancelleria del Tribunale di Velletri e/o presso lo studio del Notaio e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> / www.tribunaledivelletri.it / www.astegiudiziarie.it

L'immobile potrà essere visitato previo accordo con il curatore.

Condizioni di vendita

- 1) Le operazioni di vendita si terranno presso lo studio del Notaio, in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 11;
- 2) gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita al prezzo base sopra indicato, ed in caso di mancanza di una pluralità di offerte saranno venduti al prezzo indicato nell'offerta minima e saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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 dei beni;
- 3) la vendita degli Immobili sarà soggetta ad I.V.A. o a tassa di registro, come per legge, a seconda delle modalità di vendita e delle scelte e/o necessità dell'acquirente;
- 4) ogni interessato potrà presentare offerta di acquisto irrevocabile fino al giorno antecedente quello fissato per le operazioni di vendita, mediante istanza sottoscritta

dall'offerente e contenuta in una busta chiusa da depositare o Inviare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno esclusivamente presso lo studio del Notaio, in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 11, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per le operazioni di vendita. La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da suo incaricato munito di documento di identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate, a cura del Notaio ricevente o da un suo delegato, esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Curatore e la data delle operazioni di vendita.

Qualora la busta venga inviata a mezzo raccomandata a.r, essa dovrà comunque contenere copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

5) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o email (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare) stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente; che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante, e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti; che dovrà/dovranno, altresì sottoscrivere personalmente l'offerta.

c) non sono ammesse offerte tramite mandatario munito di procura speciale;

d) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell' istanza di partecipazione;

e) i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, alla offerta minima pari al 75% del prezzo base indicato nel presente disciplinare relativamente ad ogni lotto;

g) a pena di irricevibilità dell'offerta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte dal Curatore;

h) in caso di più offerenti per lo stesso immobile, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

i) se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare alla offerta) del Giudice Tutelare;

l) l'offerente dovrà allegare, qualora sia in possesso dei requisiti di legge, dichiarazione sostitutiva di voler usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa attestante la sussistenza dei requisiti medesimi;

6) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

7) ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta in busta chiusa, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. Paravani Vincenzo N. 2057/1989 " per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché copia fotostatica dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, che dovrà essere inserito nella busta. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. In caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita tale cauzione verrà incamerata. In ipotesi di aggiudicazione verrà computata quale acconto sul prezzo.

8) gli offerenti, qualora intendano partecipare alla gara ed effettuare i rilanci di cui al successivo punto 10, sono tenuti ad assistere, anche tramite rappresentante munito di procura notarile, alla apertura delle buste e presenziare alle operazioni di vendita, si precisa che, in caso di unico offerente, l'aggiudicazione avverrà anche in assenza dello stesso e pertanto non è necessaria la presenza fisica degli offerenti qualora non intendano effettuare rilanci.

9) le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo studio del Notaio, in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 11 nel giorno fissato alla presenza del Curatore, degli offerenti e di tutti gli interessati che vorranno presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale;

10) in caso di offerta unica il bene sarà aggiudicato al medesimo offerente. In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta tra gli stessi offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore per i Lotto n. 1 ad € 5.000,00 (cinquemila/00); per il Lotto n. 4 ad € 100,00 (cento/00). Il rilancio dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi

dall'offerta precedente. L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione può essere disposta a favore dell'offerente l'offerta minima; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non partecipino alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà disposta una gara con incanto. L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà, ai sensi dell'art. 107 co. 4 L.F., offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto. In tal caso verrà riaperta una gara con il nuovo offerente, della quale verrà dato avviso all'aggiudicatario ed ai precedenti offerenti e l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà come sopra esposto.

11) Tutta la documentazione relativa all'esito delle operazioni di vendita verrà depositata in cancelleria ed il Curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori. Resta salva la facoltà del G.D. di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

12) Entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva, all'aggiudicatario definitivo sarà inviata dal Notaio, mediante raccomandata a/r e/o Pec/mail, notizia dell'aggiudicazione stessa e l'indicazione della data ed ora della stipula con le indicazioni del notaio rogante designato dal curatore ed egli dovrà versare a quest'ultimo, tramite assegno circolare N.T. intestato a " Fall. Paravani Vincenzo N.2057/1989 " ovvero tramite bonifico bancario all'IBAN: IT 39 Q 02008 39494 000105179105, il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre il momento della stipula avanti al notaio, stipula che avverrà entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

13) Le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto la cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario. Tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso notaio.

Il G.D. provvederà ad ordinare con decreto ai sensi dell'art. 108 co. 2 L.F la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del notaio incaricato.

14) si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 entro gg. 120 dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Notaio rogante al momento della stipula APE relativa all'immobile da trasferire.

15) In ipotesi di assenza di offerenti il Curatore provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine successivo a ciascun esperimento di vendita risultato deserto. In tal caso il nuovo prezzo base d'asta potrà essere ribassato non oltre il 20%.

16) Le operazioni di vendita dei beni immobili saranno precedute (almeno 30 giorni prima della data fissata) dalle seguenti forme di pubblicità:

- notizia della vendita mediante notificazione ex art. 107 co. 3 L.F. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sull'immobile posto in vendita;
- pubblicazione sul sito internet www.tribunaledivelletri.it / www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>) della relazione di stima e del presente regolamento;
- ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal curatore a dare notizia della vendita a potenziali acquirenti.

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta al Notaio presso il suo studio in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 11, tel. 0637353394.

Roma, 06 ottobre 2021

Il Curatore