

Tribunale Ordinario di Roma
Fallimento 492/2019
ASSOCIAZIONE ITALIANA ALBERGHI PER LA GIOVENTÙ'
Giudice Delegato: Dott. Genna Marco
Curatori Fallimentari: Dott.ssa Lorena Di Cesare e Avv. Matteo Briasco

AVISO DI VENDITA
MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
www.astebook.it
7° esperimento

I sottoscritti Dott.ssa Lorena Di Cesare e Avv.to Matteo Briasco, Curatori del Fallimento n. 492/2019 della società **Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù**, nominati dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via della Giuliana 91, tel. 06/39741244 e Via Giunio Bazzone 15, tel. 0689474183 con pec della procedura f492.2019roma@pecfallimenti.it, nel quadro delle attività del Fallimento

- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione degli immobili e dei rami aziendali di pertinenza della procedura in epigrafe da parte del Giudice Delegato;
- vista l'autorizzazione da parte del Giudice Delegato alla vendita degli immobili sulla base di regolamento corrispondente alla procedura di vendita stabilita nel programma di liquidazione;

REGOLANO

la vendita degli immobili di pertinenza della suddetta procedura come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Localizzazione

Nel Comune di Asiago (VI), in via Ekar n. 2, nella frazione Bertigo, a sud-est dell'altopiano. La frazione è abbastanza ai margini rispetto alle principali attrazioni turistiche ma risulta collegata con una discreta rete viaria.

La zona in cui sorge l'immobile risulta destinata a Zona D "turistico- recettiva" normata dall'art. 38 delle NTA.

Descrizione

Edificio di n. 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'aspetto è quello tipico delle costruzioni di montagna e la distribuzione degli spazi interna è idonea all'uso recettivo con tre piani identici (di circa 280,00 mq l'uno) ad eccezione della struttura mansardata.

Il piano terra misura mq 430,00, il seminterrato me. 360,00. I mq della struttura recettiva complessiva sono di circa 1.270,00 mq e circa 360,00 mq per servizi/accessori, oltre ad un giardino di circa mq. 1.200,00.

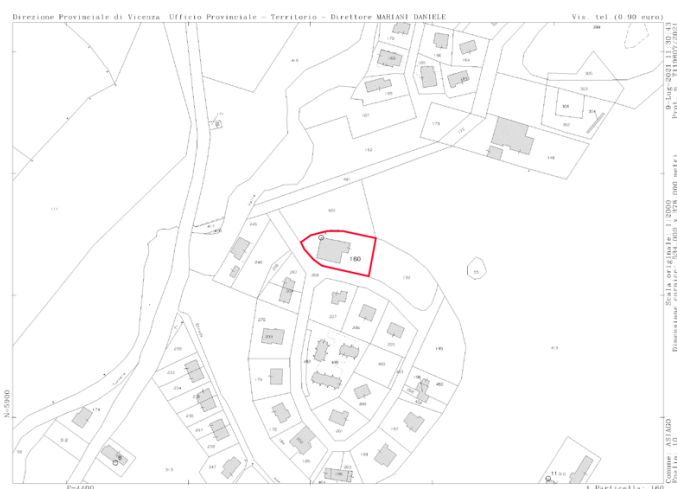
La struttura è formata da 33 stanze, di cui 24 con bagno privato. La capacità massima di 120 posti letto.

L'immobile necessita sicuramente di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla messa a norma degli impianti e di un adeguamento generale.

L'attuale stato dei luoghi non è perfettamente conforme dal punto di vista edilizio- catastale.

Identificazione catastale:

Distinto al NCEU del Comune di Asiago al Foglio 10 , particella 160 , categoria D/2 rendita catastale € 11.052,18



Si precisa che:

- l'immobile oggetto di vendita è meglio e compiutamente descritto nella perizia di stima redatta dall' Ing. Raffaele Pertosa alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astebook.it e www.astebook.fallcoaste.it ;
- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli delle quali il Giudice Delegato, con decreto emesso successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, ordinerà con decreto la cancellazione, che verrà eseguita a cura e spese dell'acquirente;
- l'immobile presenta alcune difformità per le quali si rimanda ad un'attenta lettura dell'elaborato peritale.
- 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 con i relativi allegati;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza e sulla situazione fattuale e giuridica dell'immobile che si intende accettato e conosciuto per effetto della presentazione di offerta.

VALORE DI PERIZIA, PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E RILANCIO MINIMO

VALORE PERIZIA: euro 1.300.000,00

PREZZO BASE: euro 447.083,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 447.083,00

RILANCIO MINIMO: euro 10.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al **15% del prezzo offerto**

IBAN IT37 E056 9603 2030 0001 0592 X69

Beneficiario: **Fallimento Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù**

Causale: **"FALL. 492/2019 Cauzione Lotto Unico Asiago"**

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito

1. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito pubblicate sul sito www.astebook.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della fallita, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione; - pertanto, l'esistenza di eventuali vincoli giuridici non cancellabili, vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta; la procedura si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Tutte le spese, oneri e le altre imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario (incluse le spese relative alle cancellazioni delle pregiudizievoli).

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i **diritti d'asta** - nella misura percentuale del **3% sul valore di aggiudicazione (oltre IVA di legge) ed € 500,00** per spese amministrative omnicomprensive oltre iva di legge – da versare a favore di Astebook Srl, con sede legale in Milano, Via Larga n. 6 quale commissionaria incaricata dagli organi della procedura per la vendita telematica e per gli adempimenti pubblicitari.

Il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo di aggiudicazione più IVA se dovuta, dedotto quanto versato in cauzione) dovrà essere versato **entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile.

Detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dal 01 agosto al 31 agosto. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

2. PERIODO DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Il **deposito delle offerte** potrà avvenire **dal 30 GIUGNO 2025** (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **al 17 SETTEMBRE 2025 entro le ore 12:00**.

La **gara** avrà inizio il **giorno 19 SETTEMBRE 2025 dalle ore 9:00 alle ore 12:00**, a séguito della validazione delle offerte ritenute conformi.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data di presentazione.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- Registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- Selezionare il bene di interesse e, tramite il comando **"INVIO OFFERTA"**, dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo;
- Procedere al **deposito cauzionale** a mezzo bonifico bancario, di un importo **non inferiore al 15% dell'offerta** formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita. Si ricorda che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.
- Allegare la contabile di avvenuto bonifico e la seguente documentazione:

- copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta oppure visura camerale nel caso di offerente persona giuridica;
- documentazione, attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- autodichiarazione ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 (scaricabile dalla pubblicazione dell'asta sul sito www.astebook.it).
- avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima a titolo di dichiarazione di conoscenza e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare ASTEBOOK al numero 351.5799078 e/o 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com.

Presso LE SEDI ASTEBOOK S.R.L. (Lecco, Corso Promessi Sposi n. 25/B e Barzanò – LC, via L. Da Vinci n. 48), E' ABILITATO anche UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

4. MODALITA' VERSAMENTO CAUZIONE, TERMINE E CONTENUTO DELL' OFFERTA

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari **almeno al 15% (quindici) per cento** del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente il cui IBAN è di séguito indicato:

IT37 E056 9603 2030 0001 0592 X69

Banca Popolare di Sondrio Spa – Filiale di Roma Trionfale

Beneficiario: "Fallimento 492/2019 Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù"

Causale : " FALL. 492/2019 CAUZIONE LOTTO UNICO ASIAGO"

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 17 SETTEMBRE 2025**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'orario di scadenza sopra indicato.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dalla procedura, a mezzo bonifico bancario, ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

Specificazioni dell'offerta:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **SE L'OFFERENTE È UNA PERSONA FISICA:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- se l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà indicarlo e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- SE L'OFFERENTE E' PERSONA GIURIDICA:

- la denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese competente, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata; generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico nonché un indirizzo di posta elettronica certificata), allegando copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante che a secondo i casi potrà essere procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore);
- in caso di offerta per società da nominare, allegare il modulo pdf della riserva di nomina (da richiedere ad Astebook), affinché l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. Tale opzione è valida solo per società finanziarie (Leasing). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato alla procedura concorsuale e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) ai seguenti indirizzi : f492.2019roma@pecfallimenti.it; aste@pec.astebook.it . In difetto di comunicazione l'asta verrà aggiudicata in via definitiva in capo al soggetto che ha presentato l'offerta;

- **in caso di offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare**, allegare il modulo pdf della riserva di nomina (da richiedere ad Astebook), affinché l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art.571 c.p.c.). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della persona o società dovrà essere comunicato dal procuratore alla procedura concorsuale e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) inviando copia dell'originale della procura speciale o di copia autentica della procura generale ai seguenti indirizzi: f492.2019roma@pecfallimenti.it; aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'asta verrà aggiudicata in via definitiva in capo al procuratore legale che ha sottoscritto l'offerta.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta fatta eccezione per le due fattispecie di offerta con riserva.

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;
- non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;
- se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 19 SETTEMBRE 2025 dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta tramite il pulsante "ENTRA IN SALA".

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo (¹);
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Extension Time: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta (fissata alle ore 12:00), il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extratime, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

6. AGGIUDICAZIONE

6.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige apposito report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione, decorsi i tempi tecnici necessari all'emissione del mandato di pagamento, ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente della procedura sul conto corrente indicato nel modulo offerta.

6.2 Aggiudicazione

6.2.1 I Curatori, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, effettueranno il deposito nel fascicolo telematico delle offerte depositate, della documentazione allegata alle stesse offerte e del Report di gara al fine di informare il Giudice Delegato dell'avvenuta aggiudicazione.

6.2.2 L'aggiudicazione diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni dalla chiusura della gara non perverrà ai Curatori, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale sul medesimo conto corrente già sopra indicato. Detta offerta dovrà essere inviata ai Curatori a mezzo pec al seguente indirizzo f492.2019roma@pecfallimenti.it e per conoscenza alla società Commissionaria Astebook al seguente indirizzo: aste@pec.astebook.com

6.2.3 In questo caso si procederà a nuova gara competitiva tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa. A tale gara parteciperà di diritto, senza ulteriori adempimenti, colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto.

¹) L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara.

6.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso all'III.mo Sig. Giudice, ai sensi dell'art. 108 L.F., ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento, ricorrendone i presupposti di Legge.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare:

1. Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA se dovuta e quanto versato in c/cauzione).
2. Ulteriori oneri di Legge oltre spese e oneri di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura il cui IBAN è :

IT37 E056 9603 2030 0001 0592 X69

Banca Popolare di Sondrio Spa – Filiale di Roma Trionfale

Beneficiario: "Fall. 492/2019 Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù

Causale: "Fall. 492/2019 saldo prezzo Lotto Unico Asiago"

L'aggiudicatario nel termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare i diritti d'asta pari al 3% (oltre iva di legge) calcolati sul valore di aggiudicazione, ed € 500,00 per spese amministrative onnicomprensive oltre iva di legge.

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato alla Commissionaria, il cui IBAN è:

IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57

Beneficiario: Astebook Srl

Causale: "diritti d'asta Fall. 492/2019 Lotto unico Asiago"

I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo, perderà la cauzione già versata a titolo di multa e l'III.mo Sig. Giudice Delegato, lo condannerà (di cui all'art. 587 C.p.c.) al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

I Curatori potranno anche dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

8. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento della proprietà del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso lo **studio notarile del Notaio Dott. Andrea De Nicola, in Roma, via Cola di Rienzo n. 285** entro 120 giorni dall'aggiudicazione (escluso il periodo dal 1° agosto al 31 agosto); le spese e le tasse connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante prima del rogito. L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

9. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

10. PUBBLICITA' E NOTIFICHE

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	www.astebook.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione P.V.P.	www.pvp.giustizia.it *	
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia
- Allegati perizia
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore a 30 giorni così come previsto dall'art. 107 comma 1 L.F..

Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara, a cura dei Curatori Fallimentari, ai sensi dell'art. 107, comma 3 L.F.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

11. VISITE

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione www.astebook.it nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link "RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA" presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

In alternativa gli interessati possono visionare il bene collegandosi anche al Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita"

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Roma, 30 Giugno 2025

I Curatori Fallimentari
Dott. ssa Lorena Di Cesare
Avv. Matteo Briasco