

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALL. N° 413/2017
CESARE CAPPUCCI
Ill.MO G.D. Dott. Marco Genna
Curatore: Avv. Fabio Fava

IL GIORNO 9 LUGLIO 2024 ALLE ORE 15:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO 1:

-Immobile – appartamento, sito nel comune di Roma (RM), alla via Antonio Conti n. 67 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 38, part. 1432 sub. 49, Piano 3-4, int. 10 – zona 6, cat. A/2, classe 6 di vani 5,5 e rendita catastale di euro 894,76 nel diritto di proprietà esclusiva del fallito;

-Immobile – posto auto, sito nel Comune di Roma (RM), alla via Antonio Conti n. 67, Piano T, int. 14 – e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 38, part. 1432 sub. 14 - zona 6, cat. C/6, classe 13 di mq 18 e rendita catastale di euro 84,60 nel diritto di proprietà esclusivo del fallito. Il posto auto coperto assegnato all'appartamento (individuato al NCEU del Comune di Roma, Fg. 38, part. 1432, sub 49) è individuato con il n. 14 e facilmente raggiungibile dall'ingresso dell'edificio. Le dimensioni sono 3,50x4,50 m e h 2,50 m c.ca.

Prezzo base: 96.046,00 (oltre IVA se dovuta)

Stato dell'immobile: Occupato

LOTTO 2:

Immobile – appartamento, sito nel comune di Roma (RM), alla via Ambrogio Traversari, 80 – Piano 5 – int. 14 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 451, part. 586 – sub. 30 – cat. A/2 zona 3; classe 3 di 8,5 vani e rendita catastale di euro 2.282,74 nel diritto di comproprietà del fallito per la quota ideale di 2/9;

Immobile – BOX - sito nel comune di Roma (RM), alla via Ambrogio Traversari, 80 – sc. B Piano S1 – int. 9 e censito al Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 451; particella 31, sub. 18 – cat. C/6 zona 3, classe 9 di mq 16 e rendita catastale di euro 177,66, nel diritto di comproprietà del fallito per la quota ideale di ½

Prezzo base: 85.382,00 (oltre IVA se dovuta)

Stato dell'immobile: Occupato

PROGRAMMA PUBBLICITARIO E CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE DELLA VENDITA SENZA INCANTO:

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili mediante la raccolta di offerte, regolarmente cauzionate. Gli offerenti dovranno far pervenire le offerte entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente l'asta, presso la sede operativa dell'IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo [mail info@ivgroma.it](mailto:mail_info@ivgroma.it), PEC ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la dicitura “Offerta di acquisto Procedura 413/2017 CESARE CAPPUCCI”. La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o tramite un legale, ex art. 583 cpc., munito di delega scritta, il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome dell'aggiudicatario per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'Offerta dovrà contenere:

- I. L'istanza di partecipazione alla gara, dovrà riportare le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, se persona coniugata, il regime patrimoniale scelto; in caso di istanze presentate in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA (visura camerale aggiornata della società) dal quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente, con allegazione delle eventuali delibere necessarie attestanti i poteri del rappresentante la persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni antecedenti; l'offerta di acquisto presentata è irrevocabile per 90 (novanta) giorni e potrà essere presentata personalmente o tramite legale munito di delega scritta e previa identificazione;
- II. L'indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, tutte le comunicazioni da parte del Curatore e dall'IVG di Roma s.r.l. oltre ad un recapito telefonico;
- III. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo minimo indicato;
- IV. L'espressa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima immobiliare e mobiliare depositate e pubblicate e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto.

All'offerta dovrà essere allegata:

- Copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentate *pro tempore* con relativa visura camerale risalente a non più di dieci giorni antecedenti;
- Due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura “Fallimento 413/2017 CESARE CAPPUCCI” a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Condizioni della vendita

I beni immobili e mobili in oggetto sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, eventuali differenze e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nella stima beni immobili e mobili redatta dal Perito in atti, liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

2. Forma e modalità della vendita

- a. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le indicazioni di cui al punto 4. che segue;
- b. Prezzo e cauzione: il prezzo offerto in busta non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore all'offerta minima e la cauzione è determinata in ragione del 10% del prezzo offerto oltre al compenso IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge, quale anticipo pagamento diritti di vendita;

I) in caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, essa si aggiudicherà l'immobile;

II) in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita procederà ad una gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con possibili aumenti di importo stabilito dal programma di liquidazione ex. 104 ter. L.F. non inferiori ad **euro 5.000,00**; nel caso in cui l'offerta più alta sia comunque inferiore al prezzo base l'aggiudicazione sarà subordinata ad eventuali determinazioni del Curatore;

III) in caso di mancanza di offerte ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, previa pubblicità.

- d. In presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, salvo le condizioni di cui sopra, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta pervenuta;
- e. Per quanto attiene al regime tributario, si rinvia ai regimi riservati alle singole categorie di lotti, in funzione delle rispettive condizioni di fatto degli immobili oggetto di cessione;
- f. In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata da un legale "per persona, ente o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso gli uffici dell'IVG di Roma S.r.l., Via Zoe Fontana n. 3 Roma entro tre giorni dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario;
- g. L'offerta deve essere accompagnata da due assegni bancari circolari non trasferibili: uno intestato alla procedura e pari al 10% del prezzo offerto, uno intestato all'IVG Roma srl dell'importo del 3%, oltre Iva di legge quale anticipo pagamento diritti di vendita;
- h. In caso di offerte presentate da una società, dovrà partecipare un legale rappresentante munito dei necessari poteri.

3. Atto di cessione e versamento del prezzo

- a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro 60 giorni dall'aggiudicazione,
- b. termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione. Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versata in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Fallimento 413/2017 CESARE CAPPUCCI" e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, ovvero mediante consegna al Curatore (o suo delegato) di assegni bancari circolari non trasferibili intestati al "Fallimento 413/2017 CESARE CAPPUCCI" entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore del Fallimento, di adottare fino al momento del rogito notarile di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui agli articoli 107 e 108 della L.F. Nel medesimo termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA dedotto di quanto già corrisposto.

Gli oneri di legge, gli oneri fiscali ne tributari conseguenti all'acquisto del bene, gli onorari e spese dell'atto notarile di vendita, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità ipotecarie come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio Roberto Taccone, con studio in Roma, al Viale Bruno Buozzi n. 53/A, oltre alle spese per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. Si potrà anche ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato senza alcun impegno della curatela e del commissionario sempre con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

- b. Alla vendita si applicano gli artt. 107, co. 4 e 108, L.F., intendendosi che l'aggiudicazione sarà definitiva al decorrere del termine ivi indicato senza che siano intervenuti impedimenti né sospensioni alle operazioni di vendita;
- c. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione, così come le competenze dell'Istituto, saranno incamerate, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

4. Presentazione delle offerte

- d. Gli offerenti dovranno far pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta, la sede operativa dell'IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n.3, CAP 00131 Roma, l'offerta in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento e recante unicamente la dicitura "Offerta di acquisto immobile - Fallimento 413/2017 CESARE CAPPUCCI". L'offerta dovrà contenere:
- e. Denominazione e generalità complete dell'offerente con fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente (in caso di società, produrre visura Registro Imprese recente ed aggiornata);
- f. Indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, tutte le comunicazioni da parte del Curatore o del commissionario;

- g. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- h. Espressa dichiarazione di avvenuta presa conoscenza delle perizie di Stima e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nel presente avviso;
- i. L'offerta dovrà essere corredata di due assegni bancari circolari di cui uno intestato alla procedura "Fallimento N. 413/2017 CESARE CAPPUCCI" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge;

5. Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima di quello fissato per la vendita:

- sul portale www.ivgroma.com e sui siti www.astagiudiziaria.com; e sul PVP (portale delle vendite pubbliche);

- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti, secondo le risultanze del certificato ventennale.

6. Visione beni e documenti

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, PVP (portale delle vendite pubbliche) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.

**PER CONCORDARE VISITE AGLI IMMOBILI CON IL CUSTODE INCARICATO
CONTATTARE I NUMERI
06/83751507- 392/9769152**