



Dottor ANTONINO PRIVITERA  
Notaio  
00198 Roma - via Emilio de' Cavalieri, 7  
Tel.06.808.37.70 - 06.808.37.73

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare

Fallimento n. 633/2012 della Camerini e Monti Costruttori S.r.l. dichiarato con sentenza resa in data 12 novembre 2012  
G.D. Cons. Dott.ssa Caterina Bordo

XI° VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio Antonino PRIVITERA annuncia che il giorno 25 febbraio 2019 dalle ore 12:30 a seguire, presso il suo studio in Roma, Via Emilio De' Cavalieri 7, avrà luogo la vendita del seguente immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UNICO LOTTO

compendio immobiliare sito in Comune di Guidonia Montececlo, (Roma) località "Pichini" Via Amedeo Modigliani senza numero civico costituito da un terreno edificabile con sovrastanti alcuni manufatti edilizi eseguiti (in parziale difformità) a fronte del permesso di costruire n. 48 del 12 febbraio 2008 che prevede la costruzione di n. 5 villette a schiera ad uso residenziale. I manufatti edilizi eseguiti consistono in: opere di scavo e reinterro; rilevante opera di consolidamento del terreno di sedime - realizzata attraverso palificazione, previa consulenza geologica; opere di fondazione; solaio dei garages

Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Guidonia Montececlo, come segue:

- al foglio 24, particella 246, seminativo 4, are 09 ca 85, reddito dominicale Euro 2,03, reddito agrario Euro 1,25 in ditta Camerini e Monti Costruttori S.r.l. con sede in Roma;

- al foglio 24, particella 158, ente urbano, are 07 ca 00;  
Il tutto meglio identificato in atti.

PREZZO BASE Euro 111.600,00 (centoundicimilaseicento virgola zero zero).

Rialzo minimo Euro 5.000,00 (in caso di gara tra più offertenzi).

-----

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Ing. Ruggero Ruggiero dell'11 aprile 2013:

il terreno ricade in zona "B": Edilizia attuale; sottozona "B/5" completamente edilizio e parte viabilità di p.p.; per l'edificazione di 5 villette a schiera ad uso residenziale è stato rilasciato permesso di Costruire n. 48 del 12 febbraio 2008.

La comunicazione di inizio lavori è avvenuta in data 5 agosto 2008, anche a seguito del nulla-osta del genio civile del 16 maggio 2008.

A seguito di presentazione di variante strutturale è stato rilasciato ulteriore nulla-osta sismico in data 6 febbraio

2009.

Attualmente non risultano richieste proroghe al suddetto permesso a costruire che pertanto al momento risulta essere scaduto.

Per il completamento delle opere pertanto dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire a fronte di nuovo progetto e dovranno essere versati gli oneri concessionari di urbanizzazione per la quota parte dei lavori di completamento oltre al 10% della quota parte dei lavori già realizzati. Si evidenzia dalla perizia che i lavori realizzati hanno subito una variante architettonica abusiva la cui autorizzazione non è mai stata richiesta al Comune.

L'opera abusiva consiste nella traslazione dell'unità abitativa interno 1 senza aumento di cubatura.

In caso di irregolarità urbanistiche, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art 46, 5° comma, testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché ai commi 5 e 6 degli articoli 17 e 40 della legge 28.2.1985 n. 47 ed eventualmente dovrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di condono edilizio a norma del D.L. 23/4/1985 n. 146 convertito il L. 21/9/1985 n. 298 (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento).

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al riguardo si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto del Giudice ai sensi dell'art. 108 co. 2 l. fall.

-----

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" e sul bisettimanale "Porta Portese" nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it.;](http://www.astegiudiziarie.it.)

- gli oneri tributari e le spese relative all'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 e del D.M. n. 140/2012 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

In particolare sono a carico dell'aggiudicatario, le imposte, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, gli onorari relativi alla attività di cancellazione delle formalità.

Le spese (imposte) relative alle cancellazioni saranno sostenute dall'aggiudicatario.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita al prezzo base sopra indicato e sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 del bene. Si precisa che trattasi di vendita coattiva; soggetta ad IVA che verrà effettuata senza incanto al prezzo base suddetto.

Ogni interessato potrà presentare offerta di acquisto che sarà irrevocabile fino al giorno fissato per le operazioni di vendita, mediante istanza sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa da depositare esclusivamente presso lo studio Notarile 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 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 numero del fallimento e la data delle operazioni di vendita;
- il numero identificativo del lotto a cui l'offerta si riferisce.

Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà indicare e contenere:

- a) se persona fisica: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o e-mail (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 competente allegando certificato, in corso di validità, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentan-

te, e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, che dovrà/nno 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, al prezzo base sopra indicato;

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;

h) in caso di più interessati all'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 minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare all'offerta) del Giudice Tutelare;

j) 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. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta in busta chiusa, a titolo di cauzione e a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "fallimento 633/2012 Camerini e Monti Costruttori S.r.l." per un importo pari ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, 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, detto assegno sarà restituito immediatamente;

- ingiustificata revoca dell'offerta o di impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita per causa dipendente dall'aggiudicatario, tale cauzione verrà incamerata;

- aggiudicazione, verrà computata quale acconto del prezzo.

Gli offerenti, qualora intendano partecipare alla gara ed effettuare i rilanci in caso di pluralità di offerte valide, sono tenuti ad assistere, anche tramite rappresentante munito di procura notarile, all'apertura delle buste e presenziare alle operazioni di vendita.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo Studio Notarile, nel giorno fissato, alla presenza degli offerenti e di tutti gli interessati che vorranno intervenire.

Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

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 ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) e dovrà essere effettuato nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente.

L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione potrà essere disposta a favore del maggiore offerente oppure essere disposto l'incanto.

Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non partecipino alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà disposto l'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 10% (dieci) del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% (venti) 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 adesione degli offerenti, si procederà come sopra esposto).

Tutta la documentazione relativa all'esito delle operazioni di vendita sarà trasmessa dal Notaio al Curatore che provvederà a depositarla nella cancelleria fallimentare e ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori ove costituito - fermo restando la facoltà del G.D. di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art.108 L.F.

Entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, all'aggiudicatario definitivo sarà inviata dal Notaio, mediante raccomandata A/R, notizia dell'aggiudicazione stessa e

l'indicazione della data ed ora della stipula presso il proprio Studio. L'aggiudicatario dovrà versare al Notaio, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "fallimento 633/2012 Camerini e Monti Costruttori S.r.l." il residuo prezzo, improrogabilmente entro e non oltre il momento della stipula che dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'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 Giudice 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.

Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistiche edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 Legge n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 entro 120 gg. dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita.

In ipotesi di assenza degli offerenti, il Notaio provvederà a fissare una nuova data di vendita entro un congruo termine ed in ogni caso non oltre i 90 (novanta) giorni successivi a ciascun esperimento di vendita risultato deserto - in tal caso il nuovo prezzo base d'asta potrà essere ribassato non oltre il 25% (venticinque).

Info presso Notaio Antonino Privitera, Via Emilio de' Cavalieri n. 7, tel. 068083770/3 nei giorni di lunedì e giovedì ore 15/17.

Roma, li 3 dicembre 2018

IL NOTAIO DELEGATO