



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 571/2017

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI
PROPRIETÀ IMMOBILIARI SITE IN ROMA IN VIA DI BOCCIA 903 LOCALITÀ**

CASCINA DI SOTTO

Il curatore del fallimento n. 571/2017 dichiarato con sentenza del 13 luglio del 2017 dal Tribunale di Roma vanta all'attivo della procedura **unità immobiliari** sita in ROMA e per le stesse è interessato a ricevere **offerte irrevocabili di acquisto**.

Lotto n. 1 (unico): Unità immobiliare sita in Roma, in via di Boccea 903 località Cascina di Sotto così composta:

Piena ed intera proprietà di fabbricato adibito a ristorante come meglio descritto in perizia dell'Arch. Monica Cecchini C.T.U. della procedura costituito da più corpi di fabbrica con annessa corte così descritta in perizia:

“Compendio immobiliare con destinazione d'uso a commerciale di circa mq. 712,00 sito al piano terra e primo, accatastato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma con il sub 504, corte di pertinenza di mq 8150,00 distinta al N C E U del comune di Roma con il sub 503: mq 877,00 di commerciale con superficie parametrata della corte il tutto al foglio 336 part 300”

Breve Descrizione

corpo n. 1, piano terra dell'edificio principale, utilizzato come ristorante con annesso portico; corpo n. 2, piano primo dell'edificio principale, utilizzato come attività ricettiva; corpo n. 3, piano terra, riportato catastalmente come un unico grande vano con destinazione commerciale, utilizzato come magazzino; corpo n. 4, piano terra, ampia veranda annessa al corpo principale, utilizzata come sala ricevimenti; corpo n. 5, ampia zona coperta a tetto con struttura in metallo e tavolato in legno, utilizzata anche quest'ultima come sala ricevimento.

Si rimanda ad attenta lettura della perizia di stima e i suoi allegati per notizie urbanistiche e dati catastali che di seguito vengono riportati a solo scopo riassuntivo

Dati catastali: identificati catastalmente al NCEU del Comune di Roma al foglio 336 part 300

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 7

- Piano terra: SUB. 504 categoria: D/8, superficie commerciale da rilievo comprensiva della superficie parametrata del portico: mq 562,00
- SUB. 503 qualità-classe: Ente Urbano, superficie da visura catastale sezione terreni (intero lotto): mq 8.796,00
- SUB. 503 categoria: D/8, superficie della corta esclusiva di pertinenza dedotta dalla visura catastale, sezione terreni, escludendo le superfici coperte rilevate
- (corte di pertinenza): mq 8.150,00
- SUB. 505 categoria: C/2, consistenza: 220 mq, con planimetria mancante.
- Piano primo :SUB. 504 categoria: D/8, superficie commerciale da rilievo: mq 150,00. Aree scoperte incluse.
 - N.C.E.U del Comune di Roma al Foglio 336, particella 300, come di seguito distinto: Corte - Piano terra - Piano primo - Sub.503 – Sub 504, Categoria D/8, Zona Cens. 6, Rendita €.30.295,00; (rif. All.ti n.ri 1, 3, 3A e 3B).
 - Catasto sezione Terreni, part. 300, qualità-classe: Ente urbano, Superficie mq 8.796, 00; (rif. All.ti n.ri 1B e 3).
 - Piano terra Sub.505, Categoria C/2, classe 7, Consistenza 220,00 mq, Rendita €.647,64; (rif. All.ti n.ri 1, 1B, 3, e 3C).

Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti (situazione alla data di deposito della perizia – novembre 2018)

Dalle ispezioni ipocatastrali effettuate, sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONE del 10/04/2008 –Registro Particolare 9209, Registro Generale 44340, Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 254188 del 02/04/2008,

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART DPR 602/73 E D.LGS 46/99. (rif. All.ti n.ri 36 e 38)

ISCRIZIONE del 28/03/2011 –Registro Particolare 6605, Registro Generale 32094, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA. Repertorio 1441/2011 del 26/01/2011,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Regolarità edilizia ed urbanistica (situazione alla data di deposito della perizia – novembre 2018)

Tutti gli immobili risultano oggetto di più concessioni in sanatoria, dal rilievo eseguito e dal confronto con le planimetrie catastali allegate alle concessioni in sanatoria, la perita ha rilevato delle difformità rispetto ai titoli

abilitativi alcune delle quali non sanabili. Per tale motivo si rimanda ad un'attenta lettura della Perizia dell'Architetto Monica Cecchini alla quale si rimanda.

Stato di occupazione: Il complesso immobiliare risulta libero.

Valore dell'intero cespite: € 412.800,00 (quattrocentododicimilaottocento/00) ribassato del 42,09% rispetto al valore di stima pari ad € 712.800,00 (settecentododicimilaottocento/00)

Per quanto qui non riportato, intendendosi quanto sopra solo indicativo, e per una migliore e più dettagliata esposizione si rinvia alla relazione di stima redatta dall' Architetto Monica Cecchini.

IL CURATORE

intende ricevere e vagliare, nel corso della medesima udienza, offerte anche migliorative

INVITA

gli interessati all'acquisto dei richiamati immobili a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto in conformità a quanto di seguito previsto:

Oggetto dell'offerta: i soggetti interessati potranno formulare l'offerta per il presente lotto:

Lotto n. 01: comprendente le unità immobiliari di cui sopra **valore del lotto: € 412.800,00 (quattrocentododicimilaottocento/00)** ribassato del 42,09 % rispetto al valore di stima pari ad € 712.800,00 (settecentododicimilaottocento/00)

Il tutto come da perizia di stima e dai documenti depositati presso lo studio del curatore di cui può prendersi visione.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1 La vendita dei lotti come sopra descritti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della consegna. In particolare:

Per i beni immobili: la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto (anche sotto il profilo urbanistico – edilizio) in cui i beni si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche dell'Arch. Monica Cecchini alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione degli immobili, dovendosi ritenere che la descrizione degli immobili in questo atto e nella relazione tecnica ha funzione esclusivamente commerciale; eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. Quanto alla conformità urbanistica; eventuali abusi edilizi sono condonabili qualora applicabile l'art. 32 comma 25 del decreto legge 30.9.2003 n. 269, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2003 n. 326, che prevede l'applicazione delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni (c.d. condono edilizio). Pertanto, ai sensi dell'art. 40 ultimo comma della legge n. 47/85 applicabile, in virtù dell'art. 32 comma 25, anche alle opere realizzate dopo il 1.10.1983 e prima del 31.3.2003, l'aggiudicatario è tenuto a presentare domanda di condono

entro 120 giorni dal rogito notarile. Le spese necessarie per ottenere il condono edilizio saranno a carico della parte acquirente qualora richiesto. Per tutti gli immobili in corso di predisposizione la certificazione notarile e si rende noto che è facoltà degli organi di procedura sospendere il presente invito nell'ipotesi in cui emergano incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche anche non citate in perizia.

2. L'offerta di acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del codice civile per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla sua presentazione, dovrà essere formalizzata e depositata presso lo studio del curatore sito in Via Delle Carrozze 3 Roma entro e non oltre le ore 12.00 del giorno **24 settembre 2024** in busta di formato A4, recante all'esterno la sola dicitura "*Offerta per la vendita del 25 settembre 2024*". Il Curatore o suo delegato provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi fallimentari.
3. L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:
 - a. **offerta irrevocabile di acquisto** in regola con l'imposta di bollo con esatta indicazione del numero del fallimento, **del lotto per il quale si intende partecipare**, del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza, ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, del numero di telefono, fax ed e mail cui ricevere le comunicazioni ed indicativa del prezzo proposto dall'offerente
 - b. **prezzo offerto: pari o superiore al prezzo base di ciascun lotto** (oltre imposte di legge, spese di trasferimento e spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli)
 - c. **dichiarazione espresa di accettazione degli immobili** posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e/o come descritti nelle consulenze tecniche depositate, con espresa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. ;
 - d. **fotocopia di un documento** di identità per le persone fisiche o visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;
 - e. **assegno circolare** non trasferibile emesso da primario istituto di credito operante sulla piazza italiana intestato al Fallimento n. 571/2017, per una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso

di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

- f. Non è ammessa offerta per persone, società e/o enti da nominare.
- g. Il curatore, qualora lo ritenesse opportuno, potrà richiedere all'Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'offerta.

4 L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno **25 settembre 2024** con inizio **alle ore 11,00**, presso lo studio del Curatore sito in Roma Via delle Carrozze 3, alla presenza del curatore.

5 All'apertura delle buste sono invitati a partecipare i creditori ed i legali rappresentanti della società fallita cui il presente avviso è comunicato.

In caso di presenza di **più offerte** per lo stesso lotto si procederà ad una gara da svolgersi nella data dell'udienza di vendita avanti al curatore tra coloro che avranno depositato, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto **a prezzo pari o superiore al prezzo base del lotto.**

Per tali offerte sarà dato corso ad una gara sulla più alta, mediante unica offerta in aumento – ad aumento libero – da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata.

All'esito della gara gli Organi della Procedura si riservano di valutare entro il termine di 10 giorni entito il Comitato dei Creditori che è invitato a partecipare all'asta, la convenienza delle offerte.

La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; agli offerenti non presenti - i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita solo nella misura di 9/10.

6 L'atto definitivo di trasferimento degli immobili posti in vendita verrà stipulato entro **60 (sessanta)** giorni dall'accettazione dell'offerta ovvero dalla sua comunicazione ovvero dal saldo, - termine che potrà slittare a seguito di ritardi nelle procedure di consultazione sindacale previste dall'art. 105 L.F. o per altri motivi -, dinanzi al notaio designato dagli Organi della procedura, previo pagamento del residuo complessivo prezzo a mezzo assegni circolari intestati alla procedura da consegnare a mani del curatore o a mezzo bonifico bancario sui conti correnti bancari intrattenuti dal fallimento almeno 10 giorni prima della

stipula (onde consentire di acquisire le autorizzazioni alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e/o di effettuare gli eventuali dovuti conguagli tra le procedure). Nel caso in cui l'offerente non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito ma sarà incamerato a titolo di penale.

- 7 Il bene verrà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli o si procederà alla successiva cancellazione delle stesse.
- 8 Le imposte di legge, ogni onere fiscale pregresso e tutte le spese relative alla vendita, al passaggio di proprietà, al compenso al notaio che redigerà l'atto, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente che le corrisponderà al curatore al momento del saldo del prezzo, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge o per espresso esonero.
- 9 Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso, inoltre, non comporta per le procedure fallimentari e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto, e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione. Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- 10 Gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la vendita dei rami di azienda anche ai sensi degli artt. 107 4 comma e 108 legge fallimentare fino al momento della comunicazione di accettazione di una delle proposte di acquisto pervenute.
- 11 Le trattative per la cessione dei beni sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza. Gli obblighi di riservatezza degli Offerenti sono regolati anche dall'impegno sottoscritto per ottenere l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione dell'Offerta. Fermo quanto previsto dall'impegno sottoscritto per l'accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli offerenti dovranno impegnarsi a: 1. considerare tutte le informazioni oggetto del presente bando come strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, anche in ordine alle metodologie di produzione ed ai materiali impiegati; 2. astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta.

L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessi della procedura o configgere con gli stessi.

- 12 Copia del presente avviso è visionabile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Roma e sarà pubblicata mediante affissione di un avviso per almeno tre giorni nelle bacheche del Tribunale. Saranno eseguite, inoltre, le seguenti forme di pubblicità:•inserimento dell'invito ad offrire, unitamente a copia delle relazioni di stima e dei suoi allegati, nei siti internet www.astegiudiziarie.it oltre che sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo web <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> almeno 45 giorni prima della data della gara divulgazione dell'invito ad offrire, omessa l'indicazione del debitore.

Il Curatore ha la facoltà di compiere ulteriori forme di pubblicità.

L'estratto del presente avviso verrà comunicato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili

- 13 Ciascun interessato, previo appuntamento con il curatore dott. Elia Comunale con studio in Roma (RM) alla via delle Carrozze 3 fax 0662276026 e-mail eliacomunale@pecodcec.roma, potrà procedere alla visita dei lotti in vendita.

Roma, 10 giugno 2024

Il curatore

Dott. Elia Comunale



Il Giudice Delegato

Dott. Fabio Miccio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 di 7