

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONCORDATO PREVENTIVO: Pimm Int'l Srl - N. 67/2019**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco Cottone**  
COMMISSARI GIUDIZIALI: Dott.ssa Adele D' Alonzo – Avv. Angela Sapio  
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Niccolò Falez

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA ASINCRONA**  
**- I° ESPERIMENTO -**

Il Liquidatore giudiziale,

- A. esaminati gli atti del Concordato Preventivo indicato in epigrafe;
- B. visto il programma di liquidazione come approvato dal Piano Concordatario;
- C. visto quanto previsto dal Decreto di Omologa del Concordato Preventivo in data 13.04.2022;
- D. considerato il provvedimento di non luogo a provvedere pronunciato in data 17.06.2024 dall'Illustre Giudice Delegato Dott. Francesco Cottone sulla richiesta di autorizzazione alla vendita all'asta del bene immobiliare;
- E. considerato il provvedimento dell'Illustre Giudice Delegato Dott. Francesco Cottone di differire le operazioni di vendita a data non anteriore al 15 gennaio 2025 e non successiva al 15 febbraio 2025, depositato in data 25.07.2024;

**RENDE NOTO**

che è fissato il termine per la presentazione delle offerte e quindi l'apertura della vendita d'asta telematica per il giorno 05.02.2025, alle ore 09.00. L'asta durerà 24 ore dall'apertura della gara. Al termine del periodo indicato, fatta salva la previsione delle estensioni temporali programmate in presenza di rilanci dell'ultimo momento (come meglio chiarito *infra*), verrà individuato l'aggiudicatario dell'asta.

Il Notaio Incaricato procederà all'esame delle offerte con modalità asincrona telematica assistito dal Liquidatore giudiziale, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, della seguente proprietà immobiliare:

**LOTTO 1 – Piena proprietà di bene immobiliare.**

Immobile sito nel Comune di Roma (RM) Via Carlo Cavina, 40, 00123, e censito al Catasto dei Fabbricati relativo a detto Comune:

- *Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), Foglio 112, Particella 39 - Sub. 501 (Cat. D/8) e Particella 96 (Cat. B/7).*
- *Catasto Terreni del Comune di Roma (RM), Foglio 112, Particelle 39, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 385 e 386 (Enti Urbani).;*

Con una superficie lorda complessiva di 5.127 mq ed una superficie commerciale complessiva di 2.540 mq, il bene venduto consiste in un castello (Edificio A) posto sulla sommità di un terreno, con una serie di terrazzamenti degradanti. Si aggiunge un fabbricato minore (Edificio B) che esiste su un piano fuori terra posto all'estremità sud della proprietà ed una piscina esterna lunga 25 metri situata nella parte bassa del terreno, con due fabbricati a pianta circolare adibiti a spogliatoi (Edificio C) e un edificio a pianta quadrata destinato a servizi igienici (Edificio D). L'immobile, in buono stato manutentivo edilizio, è organizzato come struttura ricettiva di categoria 4 stelle, con una capacità ricettiva di n°24 camere, pari a n°56 posti letto.

**Prezzo base di offerta € 3.500.000,00 (tremilionicinquecento/00).**

Offerta minima € 3.500.000,00 (tremilionicinquecento/00).

In caso di gara, eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 100.000,00 (centomila/00).

Formalità gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Sull'immobile esiste ipoteca regolarmente iscritta, che potrà essere cancellata a seguito di aggiudicazione e quindi di vendita mediante decreto di purgazione del Giudice Delegato. L'onere di esperire le necessarie formalità per la definitiva liberazione del bene immobile dal gravame esistente ricade sull'aggiudicatario.

Vincoli derivanti da contratti esistenti e stato di occupazione:

L'immobile viene ceduto nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la formula "visto e piaciuto". L'immobile viene ceduto occupato, in forza di un contratto di locazione in corso di validità, sottoscritto in data 15.06.2019 per un periodo di 9 + 9 anni, con scadenza il 14.06.2037.

*Per quanto non precisato nel presente Avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto rappresentato ed analiticamente esposto nella perizia di stima depositata, che qui si intende per integralmente richiamata, conosciuta ed accettata.*

\*\*\*

**Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss, alle condizioni riportate nel Disciplinare di vendita richiamato.

Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 04.02.2025**, la propria registrazione ovvero offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il **Modulo Web Ministeriale**, accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

[Per ricevere assistenza l'utente potrà inoltre contattare il gestore della vendita ai seguenti recapiti: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) - 0444-346211.]

### **Contenuti essenziali delle offerte**

Le offerte dovranno contenere:

- A. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione

della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);

- B. Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- a) In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

Le offerte dovranno inoltre contenere:

- A. L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- B. La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- C. L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- D. L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- E. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- F. La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

#### **Avvio della Gara d'asta telematica**

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte di gara vincolanti avverrà esclusivamente in presenza e sotto la vigilanza e responsabilità del Notaio Avv. Francesco di Marcantonio, nella qualità di Notaio Incaricato. La medesima procedura si applicherà all'apertura e gestione di ogni eventuale rilancio successivo che perverrà.

Il Liquidatore giudiziale assisterà il Notaio Incaricato nello svolgimento delle attività necessarie. Al termine delle operazioni il Notaio Incaricato redigerà una breve relazione notarile relativa l'attività svolta.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà entro 24 ore dal suo inizio, fatta salva la previsione delle estensioni temporali programmate, previste ogni qualvolta avvenga un ulteriore rilancio entro gli ultimi minuti di tempo disponibile. In caso di rilancio che interverrà nei 10 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 10 minuti. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad euro 100.000,00 (centomila/00).

Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene il Liquidatore giudiziale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà intestato a: *Concordato preventivo N. 67/2019 – Pimm Int'l Srl*, ed effettuato sul conto corrente della Procedura, acceso presso la Banca Unicredit – Filiale Roma Tribunale Civile, al numero di conto IBAN: *IT 45 Q 02008 05340 000106148721*, con la causale: *Cauzione Asta Telematica – Castello della Castelluccia*.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita Fallco Aste invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il giorno 05.02.2025 alle ore 09.00 il Notaio Incaricato procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed alla vigilanza sull'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona".

Il Notaio Incaricato provvederà altresì alla redazione del verbale notarile relativo le operazioni di vendita e che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito:

1. Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta
2. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
3. A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
4. A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita si tenterà di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (II° esperimento).

L'offerta è invece inefficace:

- A. se perviene oltre il termine stabilito;
- B. se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- C. se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- D. se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

### **Condizioni della vendita**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del Liquidatore giudiziale.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le

spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario entro 60 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario intestato alla Procedura concorsuale, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

#### **Visita dell'immobile**

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro (quindici giorni o termine diverso stabilito dal Giudice delegato con l'ordinanza) dalla richiesta.

#### **Informazioni**

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso il Liquidatore giudiziale al seguente recapito: [cpo67.2019roma@peccconcordati.it](mailto:cpo67.2019roma@peccconcordati.it).

Roma, 01 agosto 2024

Il Liquidatore giudiziale  
Niccolò Falez

