

TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE

XIV FALLIMENTARE

Concordato preventivo omologato n. 74/2018

ZANZI SERVIZI SRL

Giudice Delegato: Presidente dott. Stefano Cardinali

Commissario Giudiziale: Prof. Avv. Leo Piccininni

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Franca Cieli

DISCIPLINARE e AVVISO DI VENDITA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

DEL LOTTO N.2

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

5° AVVISO DI VENDITA

Il liquidatore giudiziale Dott.ssa Franca Cieli, nominato dal Tribunale di Roma nel decreto di omologazione del Concordato preventivo della società Zanzi Servizi n. 74/2018 con studio in Roma Via Degli Scipioni, 268/a (tel. 06/91.51.10.91) - pec procedura cpo74.2018roma@pecconcordati.it, nell'ambito dell'attività di liquidazione degli immobili indicati nel piano concordatario

AVVISA CHE

a cura di YARD Re s.r.l., con sede in Milano, corso Vittorio Emanuele II n.22, c.f. : 08546900963, pec: yard.re@pecwise.it ed a seguito dell'adempimento degli obblighi pubblicitari sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), il **giorno 28 febbraio 2025 dalle ore 10.00**, si svolgerà, sul portale <https://yard.fallcoaste.it>,

la VENDITA COMPETITIVA del

complesso immobiliare sito in Roma, Via del Casale di Vallerano n. 3-5 così identificato.

Foglio	Particella	Sub	Categorie
1149	2252	501	D/7

LOTTO N.2: Identificato al N.C.E.U. al foglio 1149, particella 2252 sub 501 categoria D/7 così composta: edificio in muratura costituito da tre abitazioni per circa 365, mq; vetusta costruzione in muratura con destinazione magazzino di circa mq. 40; costruzione suddivisa in due locali adibito a deposito e magazzino di circa mq. 217,00; tettoia in ferro di circa mq. 49; blocco di n.4 magazzini di circa mq. 127,55; struttura in ferro a doppia pendenza di circa mq. 110,60; piccolo edificio di circa 14. Mq.

Il tutto, comunque, come meglio descritto nella documentazione consultabile nella *data room* virtuale sul sito dell'Advisor della procedura www.yardre.it, previa richiesta di registrazione da presentarsi con le modalità indicate nel Disciplinare di vendita.

Il presente Avviso ed il Disciplinare di vendita verranno pubblicati, oltre che sul sito www.yardre.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il tutto descritto nelle perizie di stima redatta dall'arch. Mario Serpelloni, depositate agli atti della procedura concorsuale.

L'immobile è libero.

LOTTO N.2: prezzo base d'asta di € 708.000 (euro settecentottomilaeuro/00) oltre IVA se dovuta - rilancio minimo: € 10.000,00 - Cauzione 10%.

Diritti d'asta: **3%** dell'importo di aggiudicazione oltre IVA di legge.

oooooooooooo

Gli interessati all'acquisto possono visionare gli immobili collegandosi sia al Portale delle Vendite utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" o in seguito alla registrazione/ accreditamento sul sito dell'Advisor.

Premesso quanto sopra, il liquidatore giudiziale

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1) Procedura di vendita

La vendita verrà espletata mediante procedura competitiva TELEMATICA - ASINCRONA ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, co. 1, L.F..

2) Soggetti ammessi alla partecipazione

La partecipazione alla vendita in questione è aperta a chiunque ne abbia interesse: persone fisiche, purché maggiorenni e capaci di intendere ed agire, oltreché alle persone giuridiche, nonché alle società personali, enti ed associazioni. Nel caso di partecipazione da parte di società, enti ed associazioni, il relativo legale rappresentante dovrà preventivamente verificare il possesso degli idonei poteri per il compimento dell'operazione, anche in termini di rappresentanza.

3) Contenuto dell'offerta ed allegati

3.1 L' OFFERTA VINCOLANTE di acquisto dovrà avere ad oggetto:

la vendita del lotto n.2 per € 708.000,00
(settecentottomilaeuro).

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito <https://yard.fallcoaste.it>.

È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444.346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

4) Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Concordato preventivo Zanzi Servizi S.r.l.** coordinate bancarie IBAN: **IT44 A 08327 03398 000000017612**, specificando nella causale "**lotto n.2 Cauzione Immobile C.P. n. 74/2018 Zanzi Servizi s.r.l.**".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro e non oltre **le ore 12,00 del 27 febbraio 2025**, termine quest'ultimo perentorio per l'iscrizione e la partecipazione alla presente procedura di vendita.

5) Termine e modalità di deposito dell'offerta

All'offerta dovranno essere allegati:

- il presente disciplinare/avviso di vendita, sottoscritto in ogni sua pagina quale accettazione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante dell'offerente, se soggetto diverso da persona fisica;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata da un rappresentante legale del soggetto offerente. Tale documento non è richiesto in ipotesi di offerente società con amministratore unico. In ipotesi di Consiglio di amministrazione occorre prova dei poteri dell'amministratore che sottoscrive l'offerta);
- valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche) di non oltre sei mesi;
- procura speciale (nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente). Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per

atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e della integrazione;

- la copia del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione;

- l'indicazione dell'iban sul quale, in caso di mancata aggiudicazione, venga restituita la cauzione versata.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- offerte per titolo diverso dall'acquisto;

- offerte condizionate;

- offerte per prezzo inferiore a quello base d'asta indicato.

6) Garanzie

- L'immobile viene posto in vendita 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. La vendita nello stato di fatto e di diritto è pari alla formula del "visto e piaciuto", ancorché l'interessato non abbia inteso prendere visione del bene oggetto di vendita.

- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù o oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita; parimenti la Procedura non assume alcuna garanzia, né responsabilità, per l'esistenza e la validità di abitabilità, licenze,

permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, anche con riferimento alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

- Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (documentazione inerente alla procedura di vendita).

- Per l'effetto, la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto unico.

- Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà altresì atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c., esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per l'eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà

avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R.380/2001.

7) Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno **28 febbraio 2025** alle ore **10.00**, tramite il portale <https://yard.fallcoaste.it>.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente <https://yard.fallcoaste.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione, tramite l'area riservata del sito base alle istruzioni ricevute.

La gara del lotto n.2 avrà inizio il **28 febbraio 2025** alle ore 10,00, dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte ricevute, previa verifica di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara tra gli offerenti, con rilancio minimo di € **10.000,00**. Nel caso di unica offerta si procederà con l'aggiudicazione all'unico offerente.

La gara terminerà alle ore 12,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

8) Modalità di rilanci in modalità asincrona

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima del già menzionato termine, la scadenza della gara

sarà prolungata, automaticamente, di 5 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

9) Esito positivo della procedura di aggiudicazione

L'aggiudicatario sarà informato dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del liquidatore, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta.

Il liquidatore giudiziale informerà degli esiti della procedura di vendita e della eventuale aggiudicazione il Giudice delegato, depositando in cancelleria la relativa documentazione ai sensi dell'art. 107 l. fall., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l. fall.

Ai sensi dell'art. 107 co. IV, l. fall., la liquidatela può sospendere la vendita qualora, entro 10 gg. dall'aggiudicazione, dovesse ricevere una formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10 %) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto. Ove

nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al dieci per cento (10%). Tale disposizione si intende valida per ogni aggiudicazione successiva.

10) Vendita

La vendita degli immobili seguirà le forme di legge ed il relativo costo sarà a carico esclusivo dell'acquirente.

La vendita dovrà essere effettuata entro **60** giorni dalla data in cui il liquidatore comunicherà a mezzo pec l'aggiudicazione, con atto a rogito del Notaio Federico Basile, con studio in Roma, viale Liegi n.1.

È onere dell'aggiudicatario prendere contatto con il Notaio per fissare la data di stipula della compravendita che dovrà essere comunicata al curatore a mezzo pec almeno sette giorni prima.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal curatore ai sensi dell'art. 107, comma 4, 1.fall. dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108, comma 1, 1. fall., l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di centoventi giorni dalla data della presentazione.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, previa autorizzazione del comitato dei creditori, indire una nuova asta. In tale ultima ipotesi, il maggior danno dovuto dall'aggiudicatario inadempiente è costituito dalla

differenza tra il prezzo di aggiudicazione non versato ed il prezzo della nuova aggiudicazione, tenuto conto della cauzione trattenuta.

11) Corresponsione del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, in un'unica soluzione, entro il termine massimo e improrogabile di **60** (sessanta) giorni dalla data in cui verrà comunicata a mezzo pec l'aggiudicazione e comunque non oltre la data di stipula del contratto di compravendita.

Il pagamento del suddetto saldo del prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine del **C.p. Zanzi Servizi s.r.l.** o, in alternativa, bonifico bancario sul conto corrente della liquidatela sopra riportato, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di compravendita avanti il notaio indicato dal liquidatore.

12) Spese

Alla firma dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà corrispondere a YARD RE s.r.l., i diritti d'asta calcolati nella misura pari al 3% sul prezzo di aggiudicazione + IVA di legge.

L'aggiudicatario è, altresì, tenuto a corrispondere, **prima** del rogito dinanzi al Notaio incaricato, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri

di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

13) Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali 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.

14) Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia, <https://pvp.giustizia.it>;
- sul sito www.fallcoaste.it, abilitato alla pubblicazione degli avvisi;
- sul sito dell'Advisor www.yardre.it;
- per almeno una volta sul quotidiano "Il Messaggero".

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03, come modificato dal GDPR n.679/2016.

Per ogni supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di YARD RE, dal lunedì al venerdì tel+39 06 45686301, yard.cam@pecwise.it

Roma, 21.12.2024

Il liquidatore giudiziale
Dott.ssa Franca Cieli