

# TRIBUNALE DI ROMA

## Sezione fallimentare

Fallimento **Bracci Luxury S.r.l.** – N. 489/2021

Giudice Delegato **dott.ssa Francesca Vitale**

Curatore **dott. Enrico Proia**

---

### **BANDO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI n. 4**

Il dott. Enrico Proia, curatore fallimentare del Fallimento **Bracci Luxury S.r.l.**, informa che, in esecuzione del programma di liquidazione dei beni della procedura ex art. 104-ter l.f., si procederà alla vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare e rimasti invenduti nell'esperimento precedente.

Si tratta di un immobile di proprietà della società fallita, ricompreso nell'inventario redatto dal curatore, ai sensi dell'art. 87 L. Fall., in data 02.10 - 04-05-06.11.2021 e 04.01.2022, depositato agli atti della procedura in data 10 febbraio 2022 e precisamente di un locale box sito in Terni (TR), Via Del Vescovado, Snc; come di seguito meglio descritto.

Tale bene è stato valutato con perizia di stima redatta dall'Arch. Claudia Ferreri in data 26.10.2022 come integrata in data 12.12.2022 in euro 15.000,00, acquisita agli atti della procedura e che costituisce parte integrante del presente bando, i cui valori e risultanze sono stati presi a riferimento per la presente procedura di vendita.

La gestione della procedura di vendita è affidata ad un soggetto specializzato individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma.

La vendita avverrà con le modalità e alle condizioni di cui al seguente

#### **BANDO DI VENDITA**

Si procederà alla vendita in un unico lotto del seguente bene immobile di proprietà della società Bracci Luxury S.r.l.:

• **Lotto unico:** Locale box ubicato nel comune di Terni facente parte di un'autorimessa interrata con ingresso da Via del Vescovado, S.n.c. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Terni al Foglio: 115 - Particella: 598 - Subalterno: 39, Terni (Tr), Via Del Vescovado, Snc, Piano S1 zona1 cat. C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita euro 77,68. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 15.000,00 - Prezzo base di vendita euro 7.700,00.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, verificabile sia attraverso sopralluoghi che su richiesta di informazioni direttamente all'Istituto Vendite giudiziarie e al Curatore fallimentare.

Ai fini conoscitivi degli eventuali interessati, si informa che la vendita sarà pubblicizzata nei 45 giorni precedenti la data fissata per l'esperimento sul Portale Vendite Pubbliche, sui siti "[www.astagiudiziarja.com](http://www.astagiudiziarja.com)" e "[www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com)", "[www.asteivg.com](http://www.asteivg.com)", oltre alla pubblicazione sul quotidiano "*Il messaggero*". Ne sarà data, altresì, comunicazione ai creditori ipotecari.

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni, la cui osservanza è condizione di ammissibilità dell'offerta:

- 1) Possono presentare domanda per partecipare alla vendita senza incanto degli immobili soggetti italiani o stranieri, persone fisiche o giuridiche, ai sensi dei rispettivi ordinamenti, purché riconosciuti dal vigente diritto italiano e/o europeo. Non è consentita la presentazione di domanda per persona da nominare.
- 2) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- 3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 4) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.
- 5) Tutti i soggetti interessati a presentare offerte di acquisto dell'immobile potranno prendere visione del bene e della eventuale documentazione di supporto, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con l'I.V.G. di Roma (06/83751507).

6) **Il prezzo base di vendita è fissato per il Lotto unico in euro 7.700,00 (settemilasettecento/00);**

7) La vendita avverrà con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa con apertura presso la sede dell'I.V.G. Ogni offerente, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto in busta chiusa.

Le singole offerte, recanti tutte le indicazioni di cui appresso, dovranno pervenire in busta chiusa presso la sede operativa dell'I.V.G. Roma S.r.l., sita in via Zoe Fontana n. 3, 00131 Roma (RM), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 3/12/2024**. La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione in merito all'offerente ma dovrà riportare esclusivamente la seguente dicitura:

**OFFERTA DI ACQUISTO DI BENE IMMOBILE  
FALLIMENTO N. 489/2021  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

L'offerta, redatta utilizzando il modulo pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P), sul portale "www.astagiudiziaria.com", e "www.ingroma.com", nonché su "www.asteing.com", ovvero su testo libero contenente tutti i dati di seguito indicati, datata e, a pena di esclusione, sottoscritta con firma autografa dalla persona dotata di potere di firma per il soggetto offerente, dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (ovvero la denominazione, la sede, in caso di società o enti), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e di telefax del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita;
- b) il riferimento alla procedura di Fallimento e al presente bando;
- c) i dati identificativi del bene e l'indicazione del lotto unico per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, a quello base fissato per il medesimo lotto come indicato al precedente punto 6) e non sono ammesse offerte economiche condizionate ovvero espresse in modo indeterminato;**
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del bene e della perizia di stima;
- f) l'indicazione che l'offerta è vincolante e irrevocabile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente ovvero del legale rappresentante nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica;
- nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, una visura camerale aggiornata del medesimo Registro delle Imprese presso il quale è iscritto il soggetto interessato attestante la costituzione della società, la vigenza delle cariche sociali con l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri;
- il versamento di una somma pari almeno al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura "**Fall 489/2021 Bracci Luxury S.r.l.**", da inserire nella busta chiusa. Non saranno prese in considerazione offerte non accompagnate dal predetto deposito;
- il versamento di una somma pari almeno al 3% del prezzo offerto oltre IVA, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "**I.V.G. DI ROMA S.r.l.**", a titolo di anticipo sui compensi I.V.G. da inserire nella busta chiusa. Non saranno prese in considerazione offerte non accompagnate dal predetto deposito.

**L'apertura delle buste avverrà il giorno 4/12/2024, alle ore 10:00, in Roma (RM), via Zoe Fontana, presso la sede operativa dell'I.V.G. di Roma, dinanzi all'incaricato e allo scrivente. Delle operazioni sarà redatto verbale.**

Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte le buste contenenti le offerte. In caso di più offerte valide per il lotto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. In tal caso la prima offerta in aumento deve

essere annunciata dal soggetto che ha presentato l'offerta minore e, nel caso di offerte di pari importo, dal soggetto che ha depositato per ultimo l'offerta di acquisto rispetto alla scadenza del termine. Il bene relativo al lotto unico verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **euro 1.000,00** (mille virgola zero zero).

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di chi ha effettuato l'offerta più alta durante la gara.

Ove risulti presente all'apertura delle buste l'unico offerente ovvero, nel caso di pluralità di offerte per il lotto unico, solo quello che abbia presentato l'offerta più alta, il Curatore fallimentare, accetterà l'unica proposta ovvero la proposta più alta per il lotto unico. Nel caso in cui, invece, alle operazioni non fosse presente l'unico offerente ovvero l'offerente che abbia presentato l'offerta più alta e non sia possibile svolgere la gara fra quelli eventualmente presenti, perché non interessati al prezzo più alto, il Curatore fallimentare comunicherà all'unico ovvero al migliore offerente, con pec o lettera raccomandata A/R, l'accettazione dell'offerta per il lotto unico.

In ogni caso, ricorrendone le condizioni, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita per il caso in cui pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 L. Fall. In tal caso tra l'aggiudicatario provvisorio e l'interessato che abbia presentato l'offerta migliorativa sarà fissata una gara che si terrà con le medesime modalità già previste nel presente bando.

Successivamente all'aggiudicazione, l'I.V.G. provvederà a restituire le cauzioni prestate dai soggetti che non saranno risultati aggiudicatari entro il più breve tempo possibile e, comunque, entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di aggiudicazione. Resta ferma la possibilità per l'I.V.G. di restituire il documento comprovante la garanzia *brevi manu* al non aggiudicatario che abbia presenziato al procedimento di apertura delle buste e successiva gara.

Entro trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, l'unico offerente o il vincitore della gara, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, come innanzi indicato, contenenti la residua somma, da consegnare presso il Notaio incaricato della redazione dell'atto di vendita.

Inoltre, nel termine massimo di trenta giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'I.V.G. di Roma S.r.l., pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA dedotto quanto già corrisposto, da consegnare presso la sede dell'I.V.G. di Roma in Via Zoe Fontana n. 3.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese di vendita - nella misura quantificata e tempestivamente comunicata dal Curatore fallimentare - sempre a mezzo di assegni circolari, non trasferibili, intestati al Notaio.

Dopo il versamento del residuo prezzo, si procederà alla stipulazione del contratto di cessione, davanti al

dott. Valerio Vanghetti, Notaio in Roma, via Giambattista Vico, n. 31, nei 30 (trenta) giorni successivi. Il termine indicato è da intendersi essenziale nell'interesse del Fallimento Bracci Luxury S.r.l. Avvenuta la stipulazione del contratto di cessione, il curatore fallimentare richiederà al Giudice delegato l'emissione del decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni *ex art. 108 L. Fall.* **Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità saranno a carico dell'acquirente.**

In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il curatore acquisirà la cauzione e potrà chiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Nel caso, invece, di mancata stipula dell'atto di cessione entro il sopra indicato termine, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il curatore fallimentare avrà diritto a trattenere quanto già ricevuto, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova vendita alle stesse condizioni della precedente, ovvero, ricorrendone le condizioni, aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, nei 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, versare il prezzo e stipulare l'atto di cessione dell'immobile alle condizioni sopra indicate. Il termine indicato è da intendersi essenziale nell'interesse della procedura. In mancanza di ciò, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione dell'immobile e il Curatore fallimentare, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova vendita alle stesse condizioni della precedente ovvero seguire la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il trattamento dei dati forniti dai soggetti interessati è effettuato in conformità alle disposizioni dell'art. 13 del Regolamento Europeo n.679/2016 nonché del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del medesimo decreto legislativo, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il Foro di Roma è competente, in via esclusiva, a giudicare in ordine a qualunque controversia nascente dal presente Bando nonché da ogni altro atto presupposto, connesso e/o dipendente.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta di acquisto costituisce, in ogni caso, espressa accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente Bando.

Per maggiori informazioni gli interessati possono rivolgersi al curatore fallimentare dott. Enrico Proia (tel.06-32120120), all'I.V.G. di ROMA (telefonicamente allo 06/83751507 ovvero a mezzo *e-mail* all'indirizzo

info@ivgroma.it) oppure consultare il P.V.P., ovvero i siti web “[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)”, [www.asteing.com](http://www.asteing.com) e “[www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com)”.

Roma, li 04.06.2024

Il curatore fallimentare

dot. Enrico Proia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Enrico Proia', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'E'.