

TRIBUNALE DI ROMA

C.P. Romana Calcestruzzi S.p.A. num. 26/2020

Giudice delegato: dott. Francesco Cottone

Commissari giudiziali: dott. Marco Imparato ed avv.
Marco de' Cocci

Liquidatore giudiziale: avv. Guido Granzotto

IL GIORNO 30 GENNAIO 2025 ORE 11:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3 - ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEL SEGUENTE IMMOBILE

Immobili in Vendita

n. lotto	Immobile	Dati catastali	Base d'asta
Lotto 1	Monterotondo Scalo (area) - Via Papa Giovanni XXIII	Catasto Terreni Monterotondo: Foglio 30 mapp. 866 - 2030 (ex 1012)	1.472.000,00
Lotto 3	Pomezia (terreno) - Via dei Castelli Romani km 10,900	Catasto Terreni Pomezia: Foglio 2 mapp. 287 (ex 282)	288.000,00
Lotto 4	Tarano (terreno) - Strada Regionale Sabina 657	Catasto terreni Tarano: Foglio 16 mapp. 70, 77, 78, 79, 46, 50, 53	453.657,00

Lotto n. 1

Il cespite oggetto della presente vendita riguarda un'area sita in Monterotondo Scalo (RM), Via Papa Giovanni XXIII - Via Cardinal Deodato Piazza. Trattasi di un ex area industriale con sovrastante fabbricato ad uso uffici ed officina manutenzioni, in stato di abbandono, l'adiacente Via Papa Giovanni XXIII nel tratto di collegamento tra la Via Cardinal Deodato Piazza, Via Monte Santo e Via Salaria con un'area a parcheggio di circa mq 1200 anch'essa inutilizzata. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima. L'area deriva da un accordo di programma con l'Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Particolareggiato di Monterotondo Scalo in quanto destinato alla riqualificazione del quartiere permettendo di sviluppare una volumetria di circa mc 8.200 circa, corrispondente a mq 2.574 (residenziale) e mq 257 (superfici accessorie) per complessivi mq 2.831.

Lotto n. 3

Il cespite oggetto della presente vendita riguarda un'area sita nell'area industriale di Pomezia (Rm), Via dei Castelli Romani, Km 10,900 all'altezza di Via della Solfatara. L'area prevede la realizzazione di un "centro di betonaggio". Ha una posizione strategica per la copertura di tutto il mercato dell'area di Pomezia e zone limitrofe: Castelli Romani, Roma sud-est, Ciampino, Ardea, Anzio e Nettuno ecc. L'area di circa mq 10.000 ricade nella zona industriale di Pomezia in località Solfatara ed il P.R.G. la destina parte ad industriale e parte a servizi privati.

Lotto n. 4

Il cespite oggetto della presente vendita riguarda un'area sita nel Comune di Tarano (Rieti) nella frazione di Borgonuovo. Facente parte della zona altamente caratteristica della sabina. È individuabile al confine tra l'ex Strada Statale 657 Sabina ora, strada regionale (sr 657) Sabina e la strada comunale per Stimigliano. Nel P.R.G. vigente del Comune di Tarano, l'intera area ricade in Zona E1 (Agricola); quest'ultima non è

oggetto di vincoli particolari. Secondo le N.T.A. è consentita la realizzazione di nuove abitazioni con annessi rurali per l'attività agricola. La consistenza totale è di mq 139.911.

*

Con il presente regolamento vengono indicate le modalità specifiche di vendita ed i criteri di valutazione delle offerte ai quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle medesime.

1) Condizioni della vendita

Il prezzo a base d'asta per l'acquisto dell'unità immobiliare in occasione del primo tentativo di vendita il prezzo base sarà quello fissato, per ciascun lotto, in quello della integrazione di perizia dell'Arch. Migliaccio; anche in deroga a quanto previsto dall'art. 571, secondo comma, c.p.c., non verranno prese in considerazione offerte inferiori al prezzo base d'asta. La vendita è assoggettata ad IVA secondo la disciplina vigente. La vendita dell'Immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, senza garanzia alcuna. La vendita viene fatta a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Su ciascun offerente grava l'onere di prendere visione dei beni costituenti il lotto oggetto di interesse, nonché della perizia con i relativi allegati redatta dall'Arch. Migliaccio. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, amministrativa, statica, impiantistica, energetica, di consistenza dei beni immobili costituenti il lotto. Tale documentazione ed il presente disciplinare di vendita saranno pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it unitamente al bando di vendita ai fini della loro consultazione.

2) Modalità di presentazione delle offerte.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire - per posta, ovvero mediante consegna diretta a mano presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. sita in Roma, Via Zoe Fontana n. 3 - CAP 00131 - dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 dei giorni feriali ad eccezione del sabato, e fino alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'asta. Gli interessati all'acquisto dovranno, a pena di inammissibilità, presentare offerta scritta, in carta libera e in busta chiusa. Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta semplice e dovrà essere rivolta all'acquisto di un solo lotto; e così - per poter partecipare all'acquisto dei due lotti - l'interessato dovrà far pervenire due distinte offerte contenute in separate buste. Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata e/o pervenuta oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spedita prima del termine, o in luogo diverso da quello suindicato. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a

destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato all'IVG o al Liquidatore giudiziale per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato da chi deposita l'offerta su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso la sede operativa dell'IVG di Roma s.r.l. resta ad esclusivo rischio del mittente;
- sul plico dovrà essere indicata **ESCLUSIVAMENTE** la dicitura "offerta segreta e documenti per la partecipazione all'asta del giorno 30 GENNAIO 2025 ore 11:00 Concordato preventivo n. 26/2020". Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

3. Contenuto dell'offerta.

L'offerta, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere contenuta in unico plico chiuso, sigillato con strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. La domanda di partecipazione alla vendita, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, domicilio, (ovvero denominazione, sede sociale e numero di iscrizione al registro delle imprese, in caso di società), codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto cui andrà trasferito il bene. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del bene e della perizia di stima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **novanta (90) giorni** dalla data di aggiudicazione;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 3;
- copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

Alla domanda di partecipazione alla vendita dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta sia presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
- 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);

- procura in originale (nei casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia e urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore e gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non aver nulla da eccepire.

In ogni caso, si intende che 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, anche se difforme dalle risultanze della Perizia depositata agli atti della Procedura.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:

- offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- offerte condizionate.

4. Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere costituita mediante allegazione all'offerta di due assegni bancari circolari non trasferibili emessi - da agenzia operante in Italia, ovvero vaglia della Banca D'Italia di cui uno all'ordine del "C.P. Romana Calcestruzzi S.p.A. n. 26/2020" di importo pari 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e uno intestato all'IVG di Roma s.r.l. pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA di legge, quale anticipo sul pagamento dei diritti di vendita. Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni di sorta. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto del prezzo di cessione al momento della stipula dell'atto di trasferimento. L'offerta presentata sarà considerata irrevocabile per un periodo di tempo di 150 giorni successivi alla data di apertura delle buste.

L'apertura delle buste e la gara competitiva. L'apertura delle buste avrà luogo avanti il suddetto delegato IVG, alla presenza (fisica o virtuale) dei soggetti offerenti. Di tali operazioni di vendita verrà redatto apposito verbale nel quale si darà atto, tra l'altro:

- a) del rispetto dei termini di consegna delle buste, della conformità delle buste alle prescrizioni del presente "Disciplinare di vendita";
- b) dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento (incanto) e dei relativi esiti;
- c) dell'aggiudicazione provvisoria, o meno, del lotto.

Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere, pena l'esclusione dalla vendita, di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come di seguito definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento (gara).

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di cessione, avanti il notaio. Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Nell'esame delle offerte si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta valida l'unico offerente risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto di interesse;
- nel caso di più offerte valide gli offerenti saranno invitati, seduta stante, ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi di euro 5.000,00 nel termine di un minuto da ciascun rilancio. Alla gara potranno presenziare e assistere solo i soggetti offerenti e la base d'asta sarà rappresentata dall'offerta più alta raccolta. Tra i soggetti aderenti alla gara, chi avrà effettuato il rilancio più alto, senza successivi rilanci nel termine indicato, risulterà aggiudicatario. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni di almeno due offerenti, sarà disposta definitivamente l'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato in busta l'offerta più alta.

5. Svolgimento della vendita

Le operazioni d'asta si svolgeranno, presso la sede operativa dell'IVG di Roma S.r.l., a decorrere dall'orario indicato nell'avviso. L'originario Offerente ha l'onere di comparire e partecipare all'asta per concorrere all'aggiudicazione del Lotto con altri Offerenti. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per il medesimo lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, i soggetti ammessi alla stessa potranno presentare offerte palesi in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori all'importo di euro 5.000,00.

Qualora nel corso della gara non vi siano state offerte in aumento rispetto al prezzo più alto già offerto, il bene verrà aggiudicato in via provvisoria a favore del miglior offerente o, in caso di parità di offerte, a favore di colui che per primo ha presentato l'offerta. Le cauzioni dei soggetti partecipanti ma non aggiudicatari verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese ed eventuali costi di restituzione saranno sempre a carico dell'offerente. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento. Il verbale d'asta non ha valore di contratto; gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti il Notaio incaricato dalla procedura. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F. In particolare, il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di

vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, senza interessi, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà. Inoltre il Curatore informerà degli esiti della procedura d'asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 l.f., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 l.f. Tutte le imposte, i tributi e/o diritti e i compensi inerenti al verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario, e dovranno essere corrisposte al momento della stipula del contratto di compravendita.

6. La vendita degli immobili

Il Commissario liquidatore informerà i Commissari giudiziali ed il Comitato dei creditori degli esiti della procedura di aggiudicazione, trasmettendo loro via pec la relativa documentazione. Il Commissario liquidatore ne informerà altresì il Giudice Delegato depositando in cancelleria la relativa documentazione in virtù di quanto prevede l'art. 107, quinto comma, L. Fall., ed anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L. Fall. Il Comitato dei creditori dovrà esprimersi sull'autorizzazione alla vendita entro gg. 15 (quindici) dalla data della comunicazione pec trasmessa dal Liquidatore giudiziale. L'atto di vendita sarà stipulato dinanzi al Notaio Andrea Forlini, con studio in Roma Viale Parioli n. 47/A (pec: andrea.forlini@postacertificata.notariato.it), entro gg. 30 (trenta) dall'autorizzazione del Comitato dei creditori.

Il pagamento del saldo dovrà avvenire in sede di stipula del contratto di vendita a mezzo assegni circolari intestati a "C.P. Romana Calcestruzzi S.p.A. n. 26/2020". 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 ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicatari.

Nel medesimo termine dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario il compenso dovuto all'IVG di Roma Srl pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA, alle coordinate IBAN: IT53T0200805162000104760505 specificando nella causale "saldo versamento diritti d'asta C.P. n. 26/2020".

Tutte le spese relative alla procedura di vendita ed alla stipula della cessione, comprese le imposte, tasse e spese notarili, dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario, al netto dell'acconto versato, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

7) Cancellazione dei gravami

Successivamente alla vendita, previa istanza del Commissario liquidatore, il Giudice Delegato emetterà ai sensi dell'art. 108 L. Fall. decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli esistenti sugli Immobili in questione. La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sugli immobili in questione avverrà a cura e a spese della parte acquirente.

8) Clausole finali

Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la Procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo o 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 disciplinare 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.

9) Informativa Privacy

In adempimento a quanto previsto dalla legge 675/96 per la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, la Procedura informa che il trattamento dei dati relativi sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla Procedura. Il trattamento concerne informazioni relative alle domande ed alle offerte segrete presentate dai partecipanti all'asta. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto della legge 675/96 e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate/informatizzate e/o mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente collegate alle finalità stesse. La diffusione dei dati sarà effettuata esclusivamente ai fini della redazione del verbale d'asta. I dati trattati potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da previsioni normative e/o regolamentari. Con riferimento ai predetti trattamenti l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 13 della legge 675/96 secondo le modalità ivi contemplate. Il Titolare ed il Responsabile del trattamento dei dati personali sono indicati nel Commissario liquidatore avv. Guido Granzotto, con studio in Roma, Via Lazzaro Spallanzani n.22.

10) Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia ad opera dell'IVG di Roma S.r.l. almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita:

- sul Portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giusrizia.it), sul portale www.ivgroma.com, e www.astagiudiziaria.com.

- mediante notifica dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari iscritti.

11) Visione dei beni

L'immobile e i documenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; i documenti di interesse saranno consultabili sui siti: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) oppure presso gli uffici dell'IVG DI ROMA S.r.l.. Per concordare visite agli immobili contattare i numeri 06/83751507- 392/9769152.