

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZIONE  
FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO COOPERATIVA AUTOTRASPORTI LA NUOVA SAN ROCCO  
n. 13/2019 DEL 10.5.2019**

Giudice Delegato: Dott. Riccardo Rosetti Curatore:  
Dott.ssa Sonia Mazzucco

**BANDO DI GARA  
PER CESSIONE DI BENI IMMOBILI**

**PREMESSO CHE:**

- La *Cooperativa Autotrasporti La Nuova San Rocco-Società Cooperativa* è stata dichiarata fallita in data 10.5.2019;
- La *Cooperativa* è risultata essere proprietaria di n. 2 beni immobili, come di seguito indicati:
  - o Immobile a destinazione Ufficio censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 24, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 72 mq, rendita € 464,81;
  - o Immobile a destinazione box auto censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 7, cat. C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita €59,65;

**CONSIDERATO CHE:**

- La procedura fallimentare prevede la vendita dei beni immobili tramite procedura competitiva ex art. 107 L.F.;
- È stata operata da parte della società *Abilio S.p.A.*, incaricata dalla procedura, una valutazione dei due lotti, previa autorizzazione del Giudice Delegato, come di seguito riepilogato:
  - o Immobile a destinazione Ufficio valutato in € 43.000,00;
  - o Immobile a destinazione box auto valutato in € 9.000,00;

*Curatore dott.ssa Sonia Mazzucco  
Via Salaria n. 292 – 00198 Roma  
[f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it](mailto:f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it)*

## MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

### Articolo 1 – Oggetto del bando

I beni della *Cooperativa* risultano essere costituiti da:

**LOTTO 1- Asta 21641)** Immobile a destinazione Ufficio censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 24, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 72 mq, rendita €464,81 del valore stimato in 43.000,00 €. All'immobile si accede tramite scala condominiale "A" dal portone su Viale Regina Margherita 98 e direttamente dal giardinetto privato da Via Sandro Pertini ove non è indicato il numero civico; dovrebbe risultare 2 essendo accanto al civico 4;

**LOTTO 2 - Asta 21642)** Immobile a destinazione box auto censito al N.C.E.U. del comune di Stornara al foglio 14, Particella 518, subalterno 7, cat. C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita €59,65 All'immobile si accede tramite scala condominiale dal portone su Viale Regina Margherita 98 e direttamente da rampa box su Via Sandro Pertini 4.

Si specifica che entrambi gli immobili sono attualmente nella disponibilità e nell'uso di un soggetto occupante senza titolo, una Società.

### Articolo 2 – Condizioni di vendita

- **LOTTO N. 1 - Asta 21641 Il prezzo base viene fissato in € 34.830,00;**
- **LOTTO N. 2 - Asta 21642 Il prezzo base viene fissato in € 7.290,00;**

Al prezzo di aggiudicazione andranno poi aggiunte tutte le spese, l'IVA e gli oneri di legge, nonché quanto indicato nell'ultimo paragrafo dell'art. 3 del presente Bando di gara.

La vendita verrà fatta, con atto notarile o scrittura privata autenticata da un notaio, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili, con tutti i vincoli, oneri, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti. La cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 108 L.F. avrà luogo, con spese ed oneri a totale carico dell'acquirente, solo successivamente alla stipulazione della vendita ed all'integrale pagamento del prezzo.

Gli immobili verranno trasferiti come "visti e piaciuti" all'aggiudicatario, il quale si assume ogni rischio

*Curatore dott.ssa Sonia Mazzucco*  
*Via Salaria n. 292 – 00198 Roma*  
[f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it](mailto:f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it)

in merito alla condizione giuridica e materiale ed all' idoneità tecnica e funzionale degli immobili stessi, nonché al loro stato d'uso.

È esclusa ogni obbligazione o garanzia, a carico del Fallimento, in relazione alla qualità degli immobili, alla loro consistenza, anche con riferimento alla descrizione di cui alla citata perizia, alla loro idoneità ad un determinato utilizzo, alla congruità del valore di stima, alla conformità degli impianti ai requisiti di legge, anche per quanto concerne le certificazioni, oltre che con riguardo all' adeguamento alle prescrizioni vigenti, che rimarrà interamente ed esclusivamente onere e competenza dell' acquirente.

In ordine alla conformità catastale, alla regolarità e conformità urbanistico-edilizia ed amministrativa ed all' agibilità degli immobili oggetto di vendita, nonché all' eventuale possibilità di sanatoria ed ai costi stimati di regolarizzazione, si rinvia a quanto descritto nell' integrazione della perizia effettuata in data 14 settembre 2023 dalla summenzionata *Abilio S.p.A.*, fermo restando che, anche in merito quanto sopra, resterà esclusa all'atto del trasferimento ogni obbligazione o garanzia a carico del Fallimento.

Si ricorda altresì che, ai sensi dell' art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia), “... *l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*”.

La vendita si deve considerare forzata e non 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, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti o comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell' elaborazione del prezzo di vendita come da perizia effettuata dalla società terza *Abilio S.p.A.*, a cui si rinvia per tutte le informazioni di dettaglio. La procedura fallimentare, e i suoi Organi, non assumono, inoltre, alcuna garanzia per l' evizione, totale o parziale, eccettuato solo il fatto proprio del Curatore (ai sensi dell' art. 1487, comma 2 c.c.), per tale intendendosi la volontaria alienazione a terzi di tutto o di parte degli immobili in oggetto, anteriormente alla stipulazione della vendita fallimentare, restando invece

esclusa, a titolo meramente esemplificativo, la garanzia per evizione in conseguenza dell'usucapione di diritti sui beni ad opera di terzi, in qualsiasi momento in cui si realizzasse o si fosse in precedenza realizzata, la requisizione, occupazione d'urgenza, espropriazione per scopi di pubblica utilità, le restrizioni derivanti dall'emanazione di ordinanze contingibili e urgenti, l'involontaria indicazione erronea di confini, dati catastali, estensione delle aree, risultanze dei registri immobiliari, esistenza o inesistenza di servitù, strumenti e provvedimenti in materia edilizio-urbanistica, ed ogni altra involontaria indicazione erronea relativa a caratteristiche o all'ubicazione e consistenza dei beni.

L'offerente accetta l'alea che uno o più diritti componenti gli immobili possano aver già formato, o formare in futuro, oggetto di rivendicazione, restituzione o separazione.

La presenza di spese condominiali non pagate, ordinarie e straordinarie, inerenti gli immobili in oggetto, a qualunque titolo dovute ed anche se ulteriori rispetto a quelle già evidenziate nella citata perizia, così come le eventuali controversie condominiali esistenti, non potranno dar luogo ad alcuna responsabilità da parte del Fallimento o a qualsivoglia pretesa di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Quanto al possesso degli immobili oggetto di vendita, come già precisato, gli stessi sono attualmente occupati senza titolo da una Società, come meglio risultante dalla sopracitata perizia, cui si rinvia. L'acquirente, pertanto, subentrerà unicamente nel possesso giuridico degli immobili, ma non nella materiale disponibilità degli stessi, di cui dovrà ottenere la liberazione esclusivamente a sua cura e spese, munendosi di idoneo titolo ai sensi di legge, essendosi di tale circostanza tenuto conto nella determinazione della valutazione degli immobili, e rimanendo espressamente esclusa ogni responsabilità, onere od attività finalizzata alla liberazione degli immobili in capo al Fallimento.

Si precisa che per l'immobile ad uso ufficio (Lotto 1) è stato predisposto da tecnico abilitato il relativo attestato di prestazione energetica, che trovasi allegato alla più volte citata perizia effettuata dalla *Abilio S.p.A.*, e dal quale emerge che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica "E".

La procedura ed i suoi Organi, non assumono alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto degli immobili a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

*Curatore dott.ssa Sonia Mazzucco*  
*Via Salaria n. 292 – 00198 Roma*  
[f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it](mailto:f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it)

Il Curatore, ai sensi dell'art. 107, 4 comma L.F., può sospendere la vendita ove pervenga presso lo Studio del Notaio incaricato, nei dieci giorni successivi alla data prevista per l'apertura delle buste, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria. Se nei dieci giorni successivi a tale data non dovessero pervenire offerte migliorative, l'aggiudicazione si intenderà definitiva. Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 L.F., nonché dichiarare inammissibili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla Legge Fallimentare e dal presente bando.

### **Articolo 3 – Modalità di vendita**

Gli interessati potranno far **pervenire** la loro **offerta** all'attenzione del **Notaio Francesco Di Marcantonio, presso lo studio in Roma (RM) Via Salaria n. 290, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/02/2025**, facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Notaio o da un suo delegato.

Le offerte, sulle quali andrà apposta una marca da bollo da € 16,00 ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe, non potranno essere inferiori al prezzo base di **€ 34.830,00** per il Lotto n. 1 ed **€ 7.290,00** per il Lotto n. 2; le offerte di importo inferiore al prezzo base, così come quelle presentate oltre il termine stabilito nel presente bando, saranno considerate nulle e come tali, come non pervenute.

Le offerte non potranno essere sottoposte a vincoli o condizioni, né potranno essere formulate per persona da nominare.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Offerta di acquisto Lotto n. 1 o 2 - Fallimento n. 13/2019 Cooperativa Autotrasporti La Nuova San Rocco - Tribunale di Civitavecchia" e deve essere espressamente qualificata come "irrevocabile".

L'offerta dovrà contenere:

- a) L'indicazione della generalità del soggetto offerente. Se formulata da persone fisiche: cognome, nome, luogo, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico. Se formulata da società e/o persone giuridiche: ragione sociale, denominazione sociale, sede

legale, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Deve essere altresì allegata una visura camerale da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente;

- b) L'indicazione della procedura concorsuale "Fallimento n. 13/2019 Cooperativa Autotrasporti La Nuova San Rocco - Tribunale di Civitavecchia" e del Lotto per il quale si propone l'offerta;
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel bando, a pena di esclusione;
- d) La dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto del Lotto n. 1 o 2, come identificato e descritto nel bando di gara, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si troverà alla data dell'atto di vendita, "come visto e piaciuto";
- e) L'impegno a versare il saldo prezzo alla stipula del contratto definitivo tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fall. 13/2019 - Cooperativa Autotrasporti La Nuova San Rocco" alle coordinate bancarie IT 09 J 08327 03200 000000046735, somma che dovrà obbligatoriamente risultare accreditata entro e non oltre il terzo giorno antecedente la data di stipula dell'atto notarile di trasferimento;
- f) La dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento degli immobili;
- g) La dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima degli immobili, del bando di gara e di accettarne integralmente tutte le previsioni;
- l) Una copia della carta di identità o passaporto in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- m) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 13/2019 Tribunale di Civitavecchia - Cooperativa Autotrasporti La Nuova San Rocco" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, infruttifero di interessi;
- n) Ove l'offerta venga effettuata da società, certificato di vigenza rilasciato dal Registro delle

Imprese tenuto dalla Camera di Commercio del luogo presso cui l'interessato ha la propria sede, oltre a documentazione dei poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione;

o) Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

p) L'offerta una volta presentata non può essere oggetto di rinuncia.

Le **buste saranno aperte il giorno 12/02/2025, alle ore 12:00**, da parte del Notaio Francesco Di Marcantonio, presso lo studio in Roma (RM) Via Salaria n. 290, all'eventuale e facoltativa presenza degli offerenti o dei loro delegati muniti di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Il Notaio ne verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità, dichiarando eventualmente l'inammissibilità delle offerte non conformi, e redigerà il verbale di aggiudicazione.

In tale sede, in caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione dell'immobile alle seguenti condizioni:

- a) il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta;
- b) **i rilanci non potranno essere inferiori ad € 5.000 (cinquemila/00) per il Lotto n. 1 ed € 1.000 (mille/00) per il Lotto n. 2 e dovranno avvenire nel termine di un minuto l'uno dall'altro;**
- c) nel caso di unica offerta valida, l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente;
- d) nel caso di più offerenti, in assenza di rilanci, l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente;
- e) nel caso di più offerte uguali, in mancanza di rilanci, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta in busta chiusa.

Il Notaio all'esito della gara, restituirà ai non aggiudicatari la cauzione, e il Curatore Fallimentare relazionerà ai competenti Organi della procedura anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex artt. 107 e 108 L.F.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, termine da considerarsi essenziale, nel giorno ed all'orario che gli verranno comunicati dal Curatore e/o dal Notaio rogante Francesco Di Marcantonio, presso lo studio in Roma (RM) Via Salaria n. 290,

per la sottoscrizione dell'atto di cessione che verrà redatto sulla base dei criteri indicati nel presente bando.

L'aggiudicatario dovrà pagare il residuo prezzo, comprensivo dell'IVA, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fall. 13/2019 - Cooperativa Autotrasporti La Nuova San Rocco" alle coordinate bancarie IT 09 J 08327 03200 000000046735, che dovrà risultare accreditato sul conto corrente intestato al Fallimento entro e non oltre il terzo giorno antecedente la data di stipula del predetto atto di cessione.

Ove l'aggiudicatario rifiutasse, ovvero frapponesse qualsiasi impedimento alla sottoscrizione del suddetto contratto, oppure non dovesse versare il saldo del prezzo di aggiudicazione oltre IVA entro i termini sopra indicati, o comunque risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'offerta e/o nel presente bando, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta verrà trattenuta ed incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di penale e l'aggiudicazione verrà revocata, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tal caso la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella aggiudicataria.

In ordine alla tassazione dell'atto di trasferimento, si precisa fin d'ora che trattasi di cessione di fabbricati strumentali per natura effettuata da impresa che non ha costruito o recuperato i fabbricati stessi, e verrà manifestata dal cedente opzione per l'imposizione ad IVA (ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972), pari al 22% del prezzo di aggiudicazione, che dovrà essere obbligatoriamente versata dall'acquirente unitamente al saldo del prezzo. All'atto di trasferimento si applicheranno inoltre l'imposta di registro in misura fissa di Euro 200 e le imposte ipotecaria e catastale proporzionali rispettivamente del 3% e dell'1%.

Si precisa inoltre che, nel caso in cui l'acquirente dovesse essere un soggetto passivo IVA, alla cessione si applicherà la disciplina di cui all'art. 17, comma 5, D.P.R. 633/1972.

Tutte le spese connesse e/o dipendenti dalla presente vendita, comprensive di imposte e tasse di ogni tipo, bollo e diritti di segreteria dovuti per le formalità di registrazione e di trascrizione dell'atto di trasferimento presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari e per la successiva cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli, nonché tutti gli onorari notarili, contributi

notarili obbligatori per Cassa di Previdenza e CNN, anticipazioni e spese in genere sostenute per la stipula del verbale notarile d'asta, dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile e per le successive formalità presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, saranno ad esclusivo carico della parte aggiudicataria e dovranno da quest'ultima essere versate per l'importo, con le modalità ed entro i termini che le verranno comunicati dal Notaio rogante.

Il compenso spettante ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Tale compenso è posto interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante ad Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

Scaglione	Compenso Abilio S.p.A. (oltre IVA di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

#### Articolo 4 – Pubblicità

Copia del presente avviso sarà visionabile sui siti internet:

<https://pvp.giustizia.it> <https://www.venditegiudiziarieitalia.it>

<https://www.quimmo.it>

<https://www.fallimenti.it>

#### Articolo 5 – Dati ed informazioni

Ciascun interessato potrà richiedere ulteriori informazioni all'incaricato alla vendita società *Abilio S.p.A.*, tramite l'invio di un'email all'indirizzo [info@quimmo.it](mailto:info@quimmo.it).

Oppure al Curatore all'indirizzo email: [sonia.mazzucco@studio-etic.it](mailto:sonia.mazzucco@studio-etic.it)

Il Curatore  
Dott.ssa Sonia Mazzucco

Curatore dott.ssa Sonia Mazzucco  
Via Salaria n. 292 – 00198 Roma  
[f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it](mailto:f13.2019civitavecchia@pecfallimenti.it)

