

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 67/2019 - PIMM INT'L SRL  
GIUDICE DELEGATO - DOTT. FRANCESCO COTTONE  
COMMISSARI GIUDIZIALI - DOTT.SSA ADELE D'ALONZO e AVV. ANGELA SAPIO  
LIQUIDATORE GIUDIZIALE - DOTT. NICCOLO' FALEZ**

**DISCIPLINARE DI VENDITA ALL'ASTA DEL CONCORDATO PREVENTIVO CP 67/2019  
VENDITA IMMOBILE AD USO RICETTIVO SITO NEL COMUNE DI ROMA.  
(IN BREVE "DISCIPLINARE DI VENDITA")**

**\*\*\***

## **PREMESSA**

Nel quadro delle attività svolte in esecuzione di quanto previsto dal Concordato preventivo N. 67/2019 della società Pimm Int'l Srl (in breve "la Procedura"), finalizzate principalmente alla liquidazione dell'attivo immobiliare disponibile, il presente Disciplinare di vendita regola l'attività volta all'alienazione del:

### **LOTTO 1:**

**INTERA PROPRIETA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO RICETTIVO, SITA NEL COMUNE DI ROMA (RM) - LOCALITA' LA GIUSTINIANA, COMPLESSO EDILIZIO INDIPENDENTE CON TERRENO ANNESSO, FORMATO DA UNA STRUTTURA PRINCIPALE, DIVERSE STRUTTURE ACCESSORIE MINORI ED UNA PISCINA ESTERNA.**

**Prezzo base:** Euro 3.500.000,00

**Ubicazione:** Via Carlo Cavina, 40 - Roma

**Diritto venduto:** Intera proprietà immobiliare (100%)

**Stato dell'immobile:** Occupato/Immobile a reddito, con regolare contratto di locazione in corso.

L'immobile oggetto della vendita è interamente di proprietà della società Pimm Int'l Srl, 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).*

### **1. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL DISCIPLINARE DI VENDITA.**

L'immobile in esame è ubicato in una zona periferica a nord del territorio comunale di Roma (RM), in località Giustiniana, a ridosso ed esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area, a prevalente vocazione agricola, è caratterizzata da un tessuto edilizio limitrofo di tipo estensivo, con la presenza di ville e villini. La zona risulta adeguatamente servita da tutti i principali servizi, posti nel vicino nucleo urbano della Giustiniana (a circa 1,5 km), ed infrastrutture di prima necessità.

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, l'attività ricettiva turistica è attiva sin dal 2002, a seguito di importanti lavori di ristrutturazione terminati l'anno precedente.

L'immobile è oggetto di un contratto di locazione tra la società Pimm Int'l Srl e la società Ciat 93 Srl – società interamente detenuta dalla stessa Pimm Int'l Srl – sottoscritto in data 15.06.2019, con un canone di locazione minimo annuo di Euro 120.000,00 oltre IVA ed un canone variabile pari al 10% del MOL (margine operativo lordo) generato dall'attività alberghiera nel corso di un anno. A partire dal secondo anno il canone si aggiorna sulla base della variazione ISTAT, in misura pari al 75%. È prevista una durata del contratto di 9 + 9 anni, con scadenza il 14.06.2037.

Il fabbricato del castello (Edificio A) è sulla sommità del 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.

La proprietà ha una superficie lorda di 5.127 mq, con una superficie commerciale di 2.540 mq ed esiste all'interno di un lotto di ca. 16.000 metri quadri complessivi, estesi tutti intorno alla struttura principale ed una piscina esterna lunga 25 metri, situata nella parte bassa della proprietà, con due fabbricati a pianta circolare adibiti a spogliatoi (Edificio C) e un edificio a pianta quadrata destinato a servizi igienici (Edificio D).

## 2. AVVISO DI VENDITA E PUBBLICITÀ

Un avviso di vendita d'asta (di seguito "Avviso d'asta" o "Avviso") sarà pubblicato a cura del Liquidatore Giudiziale, sul Portale Nazionale delle vendite pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), sul sito internet [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it), nonché sul sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it), nonché su un **quotidiano cartaceo** (Milano Finanza).

L'avvio della pubblicità dell'Avviso d'asta è previsto entro 5 (cinque) giorni lavorativi dal provvedimento del Giudice Delegato, data da cui dovranno decorrere almeno i termini minimi previsti per legge prima che si possa addivenire al primo esperimento di vendita. Al fine di favorire il raggiungimento del miglior risultato economico di vendita possibile, il **periodo di pubblicità minimo previsto viene definito in 30 giorni**, con l'apertura dell'asta prevista per il giorno **05.03.2025 alle 09.00**.

Le offerte iniziali, necessarie per la regolare partecipazione alla gara d'asta telematica, dovranno essere pervenute via PEC entro e **non oltre le ore 23.00 del giorno 04.03.2025**, pena l'esclusione dalla gara. Gli eventuali rilanci successivi potranno essere depositati nel portale indicato entro il periodo stabilito di **24 (ventiquattro)** ore a partire dalla formale apertura della gara (il "Periodo d'Offerta").

Nel caso in cui negli ultimi 10 minuti del Periodo d'Offerta dovesse pervenire telematicamente un'offerta di rilancio valida, il Periodo d'Offerta si estenderà automaticamente di ulteriori 10 minuti rispetto al suo precedente termine previsto, al fine di dare la possibilità di raccogliere nuovi ed

ulteriori rilanci finali, fin quando ogni possibile interesse al rilancio non si sia definitivamente esaurito.

### **3. MODALITÀ DI VENDITA DEL BENE IMMOBILIARE**

La Procedura prevede di alienare l'immobile mediante l'esperimento di **un'asta telematica asincrona** (l'Asta) tramite un gestore della vendita telematica secondo quanto previsto *ex art. 2, co. 1, lett. b), D.M. 32/2015*, sul portale Fallco Aste ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), come indicato nell'Avviso allegato al presente Disciplinare di vendita.

L'espletamento dell'Asta avverrà mediante l'accesso ad un apposito link predisposto e gestito mediante la piattaforma [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it), il giorno e l'orario *supra* precisati. I partecipanti regolarmente registrati riceveranno le necessarie credenziali d'accesso.

Al fine di garantire ai partecipanti interessati la regolare partecipazione all'Asta, le offerte di acquisto dovranno pervenire, mediante deposito telematico, secondo le istruzioni fornite nell'Avviso entro il termine stabilito. Tale termine di presentazione delle offerte telematiche di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta ed il buon esito del deposito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non pervenga correttamente nelle modalità e nei termini prescritti.

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.

#### *Le offerte ed i rialzi.*

Le ulteriori offerte d'Asta per il rialzo si potranno inviare a decorrere dalla formale apertura della gara, fino alla chiusura definitiva del periodo previsto per l'inserimento dei rialzi. Nell'Avviso stesso, da pubblicare a cura del Liquidatore, sarà precisato il prezzo **base d'asta di acquisto**, come individuato da apposita perizia di stima, in **Euro 3.500.000,00**.

Le offerte potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto. Eventuali offerte formulate in ribasso non saranno considerate valide.

I soggetti interessati potranno presentare offerte in aumento rispetto al prezzo base di gara, con **rilanci non inferiori ad Euro 100.000,00** (centomila/00).

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

- a) in presenza di una sola offerta valida, pari o superiore al prezzo base d'asta, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- b) nel caso di più offerte valide, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'ultimo maggior offerente (il Miglior Offerente);

Le offerte sono da intendersi irrevocabili e la domanda dovrà essere compilata in ogni sua parte, come indicato dalle procedure stesse della piattaforma indicata, seguendo tutte le istruzioni in essa contenute ed allegando ogni documento richiesto come necessario.

In nessun caso saranno ritenute ammissibili offerte contenenti una delle seguenti caratteristiche, a pena di nullità dell'offerta inserita, con automatica attribuzione di vittoria d'asta al successivo maggior offerente:

- a) riserva di nomina del contraente;
- b) offerte per titolo diverso dall'acquisto;
- c) offerte condizionate.

Le offerte telematiche devono rispondere, oltre che ai requisiti *supra* previsti, ai requisiti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, e devono pertanto contenere in maniera esemplificativa:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, ed il recapito telefonico del soggetto - persona fisica o persona giuridica - cui andrà intestato l'immobile. Nel caso di persone fisiche, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'Avviso d'asta;
- c) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN.;
- d) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito.

Ad integrazione di quanto di quanto previsto in precedenza, devono essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche i seguenti documenti:

- a) copia della contabile attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- c) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale (presentatore). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- e) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- g) **la dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima redatta sugli immobili e di non avere nulla da eccepire, nonché 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 ed 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;**

#### 4. LA CAUZIONE.

La **cauzione** da costituire in favore del Concordato preventivo N. 67/2019, secondo le indicazioni fornite nell'Avviso d'asta, sarà di importo pari al **10%** (dieci per cento) **del prezzo offerto**. La cauzione dovrà essere costituita mediante bonifico bancario eseguito sul conto corrente della procedura, all'IBAN indicato nell'Avviso, entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 04.02.2025.

Il bonifico dovrà risultare eseguito dalla contabile e farà fede la data effettiva di ricezione dello stesso nel conto corrente indicato.

Le cauzioni versate verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari entro 5 giorni lavorativi dal termine delle operazioni d'asta. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà trattenuta ed imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

## **5. L'AGGIUDICAZIONE.**

L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi via PEC. Il Liquidatore informerà tempestivamente i Commissari Giudiziali ed il Giudice Delegato degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione.

L'aggiudicazione d'asta telematica 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 appositamente incaricato (il Notaio Incaricato). Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva è irrevocabile. Si rammenta altresì, che l'aggiudicazione del bene immobiliare avviene in presenza d'ipoteca regolarmente iscritta e gravante sul bene stesso. Successivamente alla vendita, mediante istanza da presentare al Giudice Delegato, si procederà alla richiesta di emissione di un decreto di purgazione, con il quale si potrà addivenire alla definitiva cancellazione formale dell'ipoteca risultante.

**Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F.** In particolare, il Liquidatore giudiziale, 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 quindici 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.

Il Liquidatore giudiziale informerà degli esiti della procedura d'asta, della relazione notarile 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.

## **6. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA.**

In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Incaricato, come *supra* individuato, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, previa convocazione scritta inviata dalla Procedura all'aggiudicatario via PEC almeno dieci giorni prima. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante per un periodo di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione. 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, 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 aggiudicataria.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine del "Concordato preventivo N. 67/20219" previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura stessa a titolo cauzionale.

## **7. LE SPESE DELLA PROCEDURA D'ASTA E DELLA COMPRAVENDITA.**

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed 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. In particolare, con la mera partecipazione alla vendita indicata nell'Avviso d'asta, ciascun partecipante e potenziale aggiudicatario finale del bene riconosce ed accetta espressamente l'obbligo di rimborsare alla Procedura concorsuale tutti i seguenti oneri aggiuntivi, che seguono naturalmente il perfezionamento della vendita effettuata mediante asta telematica asincrona:

- a) Tutti gli oneri di legge previsti per la regolare cessione del bene immobiliare;
- b) Tutti gli oneri connessi al diritto di trasferimento del bene immobiliare;
- c) Tutti gli oneri connessi al diritto di cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile e costituita a favore del creditore ipotecario;
- d) Tutti gli oneri d'asta che la Procedura concorsuale avrà anticipato;
- e) Eventuali oneri bancari connessi al trasferimento delle somme relative alla cauzione versata ed all'eventuale saldo dovuto.



Gli oneri a carico dell'assegnatario dovranno essere corrisposti in unica soluzione, se già conosciuti all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine del "Concordato preventivo N. 67/20219". I residui oneri a carico dell'assegnatario dovranno essere versati, di volta in volta, alla Procedura concorsuale entro 3 giorni dalla comunicazione degli stessi.

#### **8. SOPRALLUOGO E CONOSCENZA DELLA DOCUMENTAZIONE.**

Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

L'immobile può essere visionato previa richiesta scritta via PEC, da inviare a **cpo67.2019roma@peconcordati.it**, a cui dovrà seguire la conferma per la disponibilità di un appuntamento. La visita sarà confermata in forma scritta e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Liquidatore nei giorni previamente fissati.

#### **9. CESSIONE DEL BENE IMMOBILIARE CON LA CLAUSOLA "VISTO E PIACIUTO".**

La proprietà immobiliare oggetto dell'asta telematica viene venduta come vista e piaciuta, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

L'inserimento della domanda di partecipazione all'asta nel link della piattaforma indicata implica la specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del complesso. Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. 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 nelle perizie, 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.

#### **10. INFORMATIVA PRIVACY.**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa, che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi, che il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara, che la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione, che i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi di giustizia della Procedura ed i professionisti o delegati che assistono i primi, che i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003.

## **11. ALLEGATI.**

Si allegano i seguenti documenti:

- a) Nuovo Avviso vendita telematica asincrona.

Roma, 31 gennaio 2025

Il Liquidatore giudiziale  
Niccolò Falez