

AVVISO E DISCIPLINARE DI VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE

FALLIMENTO n.730/13

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA

I.L.C.A. POMETINA PRIMA

AVVISO DI VENDITA DEL 22 aprile 2025

Lotto 2

Il Tribunale di Roma - sezione Fallimentare - con sentenza n.743 del 22 ottobre 2013 ha dichiarato il fallimento della SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA I.L.C.A. POMETINA PRIMA, nominando Curatore del Fallimento il dott. Tommaso MILILLI, con studio in Roma, via Ezio n.19 (di seguito "il Curatore Fallimentare").

In esecuzione del supplemento al programma di liquidazione ex art.104 TER L.F. **il giorno 22 aprile 2025 alle ore 15,00** presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi, via Pietro Tacchini n.22, 00197 - Roma (di seguito, il "Notaio") all'uopo incaricato, avrà luogo la vendita del

LOTTO 2:

Quota indivisa di 84.961/100.000 (ottantanovemilaquattrocentosessantuno/centomillesimi) del terreno edificabile avente cubatura complessiva di metri cubi 847,61=, ed il Fallimento ILCA Pometina Prima possiede una quota di cubatura pari a metri cubi 720,14 della cubatura complessiva, censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione C, Foglio 1150, particella 3349, qualità seminativo di classe 3, mq.709, Reddito Dominicale Euro 6,42, Reddito Agrario Euro 2,75. sub Comparto Z31 SAGOMA D Località Torrino-Mezzocammino (RM.)

Sono comprese nella vendita la quota indivisa del comparto

destinata alla viabilità nel suo complessivo di 30,78/100 e precisamente:

area destinata a viabilità, della superficie catastale di metri quadrati 96 (novantasei), censita nel Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione C, Foglio 1150, particella 3885, ente urbano;

area destinata a viabilità, della superficie catastale di metri quadrati 162 (centosessantadue), censita nel Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione C, Foglio 1150, particella 3825;

area destinata a viabilità, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 340 (trecentoquaranta), censita nel Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione C, Foglio 1150, particella 3348.

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno formularsi solo per l'intero lotto.

Valore prezzo base

Euro 255.000,00 (duecentocinquantacimila/00).

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

L'offerta irrevocabile di acquisto, in plico chiuso e sigillato, deve essere consegnato presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi di Roma, via Pietro Tacchini n.22 **entro le ore 12.00 del giorno 22 aprile 2025**, alla quale dovrà essere allegato:

- deposito cauzionale costituito da assegno circolare "non trasferibile" pari al 20% (venti per cento) del prezzo di acquisto di cui all'offerta irrevocabile, all'ordine di: "Fallimento n.730/2013 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A

RESPONSABILITA' LIMITATA I.L.C.A. POMETINA PRIMA".

L'Apertura delle buste avverrà il giorno 13 marzo 2025 alle ore 15.00 presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi di Roma, via Pietro Tacchini n.22 con contestuale aggiudicazione definitiva in caso di unico offerente; nel caso di pluralità di offerte, con contestuale gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ricevuta.

Il Rogito dovrà essere stipulato entro e non oltre il **17 luglio 2025.**

Regolamento della procedura di vendita

1) Coloro che intendono partecipare alla procedura competitiva devono presentare, con le modalità fissate negli articoli seguenti, un'offerta irrevocabile d'acquisto;

2) L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi:

- essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal presente Disciplinare;

- essere siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce, dall'Offerente stesso (se persona fisica) o dal rappresentante *pro tempore* dell'Offerente o da altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'Offerente;

- in caso di offerta da parte di persona giuridica: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA, l'indirizzo *PEC*, con allegazione del certificato camerale di cui al successivo punto b) dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Disciplinare o conseguente allo stesso, potrà essere effettuata presso la

Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;

- la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione (anche con riferimento alla destinazione urbanistica), domanda e pretesa nei confronti di "Fallimento n.730/2013 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA I.L.C.A. POMETINA PRIMA", ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, contestualmente alla stipulazione del Contratto di Compravendita;
- l'assunzione dell'obbligo al pagamento delle imposte e degli altri oneri di legge, nonché al pagamento di tutte le spese e degli oneri connessi alla stipula della vendita (ivi compresi i costi per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica e di eventuali altri documenti propedeutici alla stipula del Contratto di Compravendita).

L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art.1329 cod. civ., almeno sino al **31 luglio 2025**.

L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre alla denominazione e/o ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: "RISERVATA - OGGETTO: Offerta irrevocabile di acquisto del lotto oggetto della Procedura di vendita "Fallimento n.730/2013 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA I.L.C.A. POMETINA PRIMA".

Le offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi, via Pietro Tacchini n.22, 00197 - Roma (di seguito, il "Notaio"), entro il termine perentorio della data indicato nell'avviso di vendita. Il suddetto plico potrà a mani da un incaricato dell'Offerente, purché munito di delega con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà rilasciata all'Offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

La consegna del plico contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Procedura venditrice se, per qualunque motivo, il plico non dovesse pervenire entro il predetto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza. I plichi pervenuti in ritardo, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Oltre all'indice completo dei documenti prodotti, il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a) Copia del documento di identità dell'Offerente o del Rappresentante *pro tempore* dell'Offerente;
- b) il certificato camerale ordinario avente valore legale in corso di validità estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente risalente a non più di quindici giorni, attestante, tra l'altro, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, l'indicazione dei soci nonché dei sindaci, ove esistenti, 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 notarile speciale o

copia autentica della procura notarile generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

c) il certificato camerale di vigenza storico avente valore legale estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente persona giuridica che attesta che l'impresa non è sottoposta a procedure concorsuali negli ultimi 5 anni, non anteriore di 15 giorni;

d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà carichi pendenti e casellario giudiziale dell'offerente persona fisica o di ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, in caso di offerente persona giuridica;

e) la dichiarazione dell'Offerente attestante l'insussistenza di rapporti di controllo e/o collegamento ex art. 2359 c.c. dello stesso Offerente con altri offerenti partecipanti alla procedura di vendita, ovvero qualsiasi riconducibilità al medesimo centro di interessi e/o decisionale delle Offerte presentate nell'ambito della procedura di vendita;

f) procura notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore.

Qualora l'Offerente sia un soggetto straniero, in luogo dei documenti sopra indicati, se non disponibili secondo la normativa del Paese dove tale soggetto ha la sua sede legale, potrà essere depositata una dichiarazione sostitutiva del rappresentante, tradotta in lingua italiana, autenticata ed eventualmente, ove necessario munita di Apostille/legalizzazione.

L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo offerto (in Euro).

Ferme le cause di esclusione in precedenza e appresso indicate, saranno, altresì, escluse dalla procedura di vendita:

- le Offerte che presentino riserve o condizioni ovvero che

presentino false dichiarazioni;

- le Offerte che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti;

- le Offerte presentate da società e/o imprenditori che si trovano in stato di Concordato Preventivo, Liquidazione Coatta Amministrativa, Liquidazione Giudiziale o Amministrazione Straordinaria o comunque per le quali sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

Laddove l'offerente non sia presente all'apertura delle buste, l'esclusione sarà comunicata all'Offerente escluso.

La sottoscrizione dell'offerta irrevocabile d'acquisto implica specifica accettazione e conoscenza della destinazione urbanistica, situazione catastale ed amministrativa del terreno.

3) Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore non potrà essere inferiore di oltre un quinto del prezzo base indicato a pena di inefficacia.

Resta sin d'ora inteso che l'unica Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per la Procedura, salvo il disposto dell'art.107, 4° comma, L.F.; nel caso di più offerte, esse saranno regolate secondo quanto previsto al successivo n.5).

Il Prezzo offerto è da intendersi al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono a carico dell'acquirente per quanto di sua competenza, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita, compresi quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non è prevista alcuna provvigione per intermediazione

immobiliare.

4) L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 20% (venti per cento) del prezzo offerto mediante assegno circolare "non trasferibile" all'ordine di: "Fallimento n.730/2013 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA I.L.C.A. POMETINA PRIMA", a garanzia dell'adempimento degli impegni contenuti nell'Offerta, anche per gli effetti di cui all'art.1385 c.c. In caso di aggiudicazione definitiva, la cauzione sarà trattenuta dal Curatore a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita.

5) Il Notaio, alla presenza del Curatore, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte il giorno indicato nell'avviso di vendita procederà:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi;

- alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, come indicati nel Disciplinare.

- in ipotesi di una unica offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base ovvero di importo inferiore al prezzo base ma comunque ricevibile in quanto pari o superiore al prezzo subordinato, all'aggiudicazione definitiva, pur in assenza dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art.107, 4° comma, L.F.;

- in caso di pluralità di offerte valide inviterà gli offerenti presenti, alla gara sul prezzo più alto offerto, con l'avvertimento che l'aggiudicazione verrà eseguita in favore dell'offerente che eseguirà il rilancio più alto.

Ciascun rilancio sarà pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila).

Tra un rilancio e l'altro dovranno intercorrere non più di

sessanta secondi.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, si aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

Il Notaio ed il Curatore del Fallimento in ogni momento della procedura e fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita avranno la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di 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, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà. Ciò anche ai sensi dell'art.107, IV comma, L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, corredata da cauzione nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in aumento, determinando in tale ipotesi una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla

vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate.

In tale ipotesi, si restituirà contestualmente la cauzione prestata dagli Offerenti non prescelti, senza maggiorazione di interessi e senza obbligo di motivare le determinazioni al riguardo assunte.

La data di stipulazione del rogito con l'Offerente risultato aggiudicatario definitivo non sarà successiva al giorno **17 luglio 2025** (la "Data di Stipulazione"). Il rogito sarà stipulato dinanzi al Notaio Umberto Scialpi di Roma, che darà notizia all'aggiudicatario definitivo, via PEC, di data, ora e luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 10 (dieci).

5) Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il lotto di terreno, oggetto dell'offerta nonché i rapporti giuridici ad esso afferenti, con la clausola "visto e piaciuto", ai sensi dell'art. 1488, comma 2, cod.civ.;
- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine al titolo di proprietà immobiliare, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e il relativo valore;
- il contestuale pagamento integrale del prezzo di vendita.

Ai sensi dell'art.108, comma 2, Legge Fallimentare, dopo la vendita e il versamento integrale del Prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, salvo il mantenimento delle iscrizioni ipotecarie, a richiesta dell'acquirente.

Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno a carico dell'acquirente.

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 - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli 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 base d'asta o di aggiudicazione.

6) Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'Offerente nell'ambito delle trattative sono e rimangono di proprietà della Procedura fallimentare.

I dati, le informazioni e documenti non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'Offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

Qualsiasi informazione o documento potrà essere richiesta a:

f730.2013roma@pecfallimenti.it.

7) La lingua del Disciplinare è quella italiana.

Il Curatore non è responsabile della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

Il Disciplinare non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss., D.lgs. 58/1998.

Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del lotto, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

L'avviso e disciplinare di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, sul portale del Tribunale di Roma www.tribunale.roma.it e sul sito di Aste Giudiziarie www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di vendita.