

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 43/2024 – Hotel Giorgi di Liton Mohammed e c. s.a.s.
Giudice Delegato: dott.ssa Daniela CAVALIERE – Curatore: dott. Luigi ZINGONE

**NORME CHE REGOLANO L'INVITO A PRESENTARE OFFERTE DI ACQUISTO
DELL'IMMOBILE IN LOTTO UNICO - DISCIPLINARE D'ASTA**

(In breve: "Regolamento di vendita")

1. Nel quadro delle attività svolte dalla Liquidazione Giudiziale n. 43/2024 – Hotel Giorgi di Liton Mohammed e c. s.a.s. (la "Procedura"), pendente avanti al Tribunale Civile di Roma, Sezione Procedure Concorsuali, il presente Regolamento di vendita disciplina la procedura competitiva relativa alla vendita in lotto unico del seguente immobile:

- Lotto unico: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), via Magenta n. 13, censita al Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 474, part. 268, sub. 531, Zona Cens. 1, cat. D/1, rendita catastale euro 828,00.

2. La Procedura intende procedere alla vendita dell'immobile mediante raccolta di offerte segrete, di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta, stabilito in euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

3. Le offerte dovranno essere cauzionate in ragione del 10% (dieci per cento) del prezzo base d'asta. L'acconto spese, diritti di gara e oneri di trasferimento è stabilito in ragione del 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta, salvo conguaglio nei termini che saranno indicati dalla Procedura e/o dal Notaio incaricato.

4. Le offerte segrete di acquisto dovranno pervenire in plico chiuso, all'indirizzo del Notaio dottor Andrea Mosca, in Roma, via E.Q. Visconti n. 99, per corrispondenza o mediante consegna diretta "a mano", entro le ore 12:00 del giorno 14/09/2026. L'esame delle offerte segrete eventualmente pervenute avverrà avanti il medesimo Notaio incaricato il giorno 14/09/2026, con inizio alle ore 15:00.

5. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere redatta in lingua italiana, siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso dall'offerente, e dovrà contenere gli elementi di seguito indicati:

- il nominativo o la denominazione dell'offerente, con tutti i dati identificativi, codice fiscale e/o partita IVA, recapiti, indirizzo e-mail o PEC, nonché copia di un documento di identità in corso di validità;
- in caso di società o altro ente, la documentazione attestante la vigenza del soggetto offerente, i poteri del legale rappresentante e copia del documento di identità del sottoscrittore;
- l'indicazione specifica del lotto unico oggetto dell'offerta e la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà di acquistare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- l'indicazione del prezzo offerto, in cifre e in lettere, con la precisazione che, in caso di discordanza, prevarrà l'indicazione in lettere;
- la prova del versamento della cauzione e dell'acconto spese, ove richiesto secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita e/o comunicate dalla Procedura;
- la dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita, del presente Regolamento, della perizia di stima e della documentazione disponibile, nonché di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri dovuti nei termini previsti dal presente Regolamento e dalle indicazioni della Procedura.

6. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare. In tal caso, ove l'aggiudicazione sia disposta a seguito di offerta presentata da procuratore legale per persona, ente o società da nominare, la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione dovranno essere depositate, per iscritto, entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione, presso il Curatore e presso il Notaio incaricato. In difetto di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario.

7. Sono dichiarate irricevibili ed escluse dalle successive fasi della procedura le offerte che non presentino i requisiti indicati nel presente Regolamento e, in particolare:

- le offerte che non siano incondizionate e irrevocabili;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta;
- le offerte prive del deposito cauzionale o della documentazione richiesta;
- le offerte che non contengano anche una soltanto delle indicazioni obbligatorie previste dal presente Regolamento;
- le offerte che presentino riserve, condizioni o clausole incompatibili con la parità di trattamento tra gli offerenti;
- le offerte contenenti dichiarazioni false, mendaci o indicazioni di valore formulate in modo indeterminato o dipendente da offerte altrui.

8. In presenza di una sola offerta segreta valida, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Nel caso di pluralità di offerte segrete valide, si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. Il rilancio minimo, ove non diversamente stabilito in sede di gara, sarà determinato dal Notaio incaricato e/o dalla Procedura, tenuto conto del prezzo base e dell'andamento della competizione.

9. Entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, nonché di ogni ulteriore importo dovuto per spese, diritti di gara, oneri di trasferimento, imposte, tasse, IVA ove dovuta, spese notarili e spese relative alla cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli. Tutti gli oneri inerenti o conseguenti alla vendita resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario/acquirente, senza alcun onere per la Procedura.

10. Il trasferimento dell'immobile avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita, a rogito del Notaio dottor Andrea Mosca, con studio in Roma, via E.Q. Visconti n. 99, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal saldo di quanto complessivamente dovuto, salvo diverso termine concordato con la Procedura e con il Notaio incaricato. La stipula dell'atto resta subordinata agli adempimenti informativi e autorizzativi previsti dalla disciplina applicabile alla liquidazione giudiziale e dai provvedimenti degli organi della Procedura.

11. Il mancato versamento, entro il termine indicato, delle somme complessivamente dovute alla Procedura e/o ai soggetti incaricati comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà definitivamente trattenuta dalla Procedura, salvo il diritto di quest'ultima di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla stipula dell'atto, ovvero non si addivenga alla stipula per causa a lui imputabile o comunque non imputabile alla Procedura, le somme versate saranno acquisite dalla Procedura nei limiti previsti dal presente Regolamento e dalla legge.

12. La pubblicazione dell'avviso e del presente Regolamento, nonché la ricezione delle manifestazioni di interesse e/o delle offerte, non comportano alcun obbligo o impegno della Procedura e del Curatore a dare corso alla vendita, né attribuiscono agli interessati o agli offerenti alcun diritto al perfezionamento della stessa. La pubblicazione dell'avviso e del Regolamento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento o al pubblico risparmio.

13. Il Curatore si riserva la facoltà, in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, di sospendere, interrompere, modificare o non portare a compimento la procedura di vendita, anche in presenza di offerte migliorative o di circostanze sopravvenute ritenute rilevanti nell'interesse della massa, senza che gli offerenti o i soggetti interessati possano avanzare pretese risarcitorie, indennitarie, restitutorie o di altra natura, salvo la restituzione delle cauzioni versate ove ne ricorrano i presupposti.

14. Il Curatore non assume alcuna responsabilità in ordine alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e della documentazione resa disponibile, che hanno esclusiva funzione agevolativa delle verifiche degli interessati. È onere esclusivo degli offerenti svolgere ogni verifica, accertamento e riscontro ritenuto necessario, anche mediante visure ipotecarie, catastali, urbanistiche, edilizie e amministrative. La presentazione dell'offerta implica piena conoscenza e accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

15. L'integrale documentazione relativa alla procedura di vendita, compreso il presente Regolamento, potrà essere consultata sul sito www.asteimmobili.it, presso lo studio del Notaio incaricato e presso lo studio del Curatore. L'immobile potrà essere visitato previo accordo con la Procedura, secondo le modalità che saranno comunicate agli interessati.

16. Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile in materia di protezione dei dati personali, si informa che i dati raccolti saranno trattati esclusivamente per finalità connesse alla partecipazione alla procedura competitiva, alla valutazione delle offerte e agli adempimenti conseguenti. Il conferimento dei dati costituisce onere necessario per la partecipazione alla gara; l'eventuale rifiuto comporterà l'esclusione dalla procedura o la decadenza dall'aggiudicazione. I dati potranno essere comunicati alla Curatela, agli organi della Procedura, al Notaio incaricato, ai professionisti coinvolti e agli altri soggetti legittimati nei limiti necessari allo svolgimento della procedura.

Roma, data della pubblicazione.

Il Curatore
(dott. Luigi Zingone)