

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.759/2018: Ditta Sbrigoli Romano

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Laura Magluilo

Curatore: Dott.ssa Franca Cieli

Disciplinare della procedura competitiva

avente ad oggetto dell'immobile sito in Roma Viale Bruno Buozzi n.110/112

Premessa

Il presente Disciplinare regola la procedura competitiva di liquidazione dell'immobile di seguito indicato, da realizzarsi nell'ambito della procedura fallimentare della ditta individuale Sbrigoli Romano.

La vendita verrà svolta con procedura competitiva, presso lo studio del notaio Federico Basile, con Studio in Roma, Viale Liegi n.1 (telefono 06.85.35.40.26- 85.35.53.17), nel giorno e nell'ora indicati nell'Avviso di cui si dirà oltre.

Oggetto della vendita

La vendita ha per oggetto **il 100% della proprietà del fabbricato** da cielo a terra costituito da più porzioni immobiliari sito in Roma Viale Bruno Buozzi n.108 - 112.

L'unità immobiliare appartiene al 40% al fallimento del sig. Romano Sbrigoli mentre la restante quota del 60% è comproprietaria la sig.ra Sbrigoli Cristiana che ha rilasciato procura speciale al curatore, con atto Notaio Federico Basile rep. 8956, per l'autorizzazione alla vendita della propria restante quota.

Il prezzo base di vendita dell'intero compendio immobiliare ammonta ad €. 1.800.000,00.

LOTTO UNICO: fabbricato da cielo a terra composto dalle seguenti unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Roma al foglio 545, particella 172, così composto ed avente una superficie catastale di circa mq.343 oltre locale autorimessa ricavata nella ex grotta:

sub	Categoria	Consistenza vani	mq	Rendita catastale
501	A/2 – p. terra	7	164	1.608,76
502	A/2 – 1° piano	6	133	1.378,94
503	A/2 seminterrato	7	150	1.608,76
504	C/6 autorimessa nella ex grotta	60 mq.		475,14
Appezzamento di terreno di esclusiva pertinenza del fabbricato di circa 390 mq				

I proprietari hanno dichiarato di liberarlo in caso di esito positivo della procedura competitiva.

A carico e a favore dell'unità immobiliare s'intendono costituite tutte le servitù attive e passive (per condotte, scarichi, impianti tecnologici, vedute ecc.), inerenti e conseguenti dell'intervento edilizio di cui le stesse fanno parte, nulla escluso.

L'immobile è venduto nello **stato di fatto in cui si trova**, con tutti diritti attivi e passivi di cui ai titoli di provenienza.

Per una più esaustiva descrizione del bene si rinvia alla perizia di stima redatta dall'architetto Mario Serpelloni.

Inoltre, è in corso la predisposizione della pratica edilizia in sanatoria – SCIA - e la predisposizione della pratica catastale di aggiornamento e di variazione catastale.

Prezzo base del lotto unico

Il prezzo base complessivo è di €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila euro) oltre imposte dovute per legge.

Avviso di vendita

Un avviso di vendita o un suo estratto sarà pubblicato, a cura del curatore, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia alle vendite giudiziarie www.astalegale.net, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per lo svolgimento della vendita.

Modalità di presentazione e Contenuto dell'Offerta Vincolante

I soggetti interessati dovranno formulare l'Offerta Vincolante secondo le previsioni del presente Disciplinare.

L'Offerta Vincolante dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata A/R o corriere o consegna "a mani", presso lo Studio del Notaio in Roma, entro le ore **12:00** del giorno **30 novembre 2026**.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Il termine orario finale di presentazione delle offerte è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Sulla busta contenente l'Offerta Vincolante, dovrà essere apposta la dicitura "OFFERTA VINCOLANTE ACQUISTO IMMOBILE IN ROMA viale Bruno Buozzi n.108/112 Fall.to n. 759/2018."

L'Offerta Vincolante dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

L'offerta vincolante dovrà riportare in ogni caso, a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, anche telefax, pec e e-mail ordinaria dell'offerente;

- in caso di offerta da parte di persona giuridica la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la pec, con allegazione del certificato camerale recente dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata;

- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 90 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'Offerta Vincolante della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente Disciplinare;

- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per la procedura.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 6 del presente Disciplinare.

Condizioni dell'Offerta Vincolante

L'offerta vincolante si intende formulata alle seguenti condizioni.

Il contratto di compravendita dell'immobile dovrà essere stipulato nei successivi **10** giorni dal versamento del saldo prezzo da concordare tra le parti.

La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La curatela 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. e 108 L.F., senza che gli offerenti 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 o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

L'offerente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, e nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

In mancanza di indicazione espressa, l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. In tale ultimo caso (offerta per persona da nominare) il procuratore che abbia partecipato, in qualità di offerente per persona da nominare, e sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di cinque giorni dall'aggiudicazione dovrà comunicare il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta e depositare presso lo studio del curatore il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

L'immobile viene venduto come visto e piaciuto, 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, convenzioni e regolamenti, anche condominiali, in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dell'immobile.

Con il 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 liquidazione giudiziale - 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 base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n. 47/1985 e 46 del D.p.r. n. 380/2001.

Cauzione

All'Offerta dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.to n.759/2018 Ditta Romano Sbrigoli" ovvero la contabile del bonifico bancario al seguente Iban: IT27J0832703398000000016529, di importo complessivamente pari al **10%** del prezzo offerto, che sarà imputato integralmente a deposito cauzionale.

Apertura delle buste

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio del Notaio il giorno **1° dicembre 2026** alle ore **12,00**.

Le offerte potranno essere di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; quelle di importo inferiore saranno comunque considerate non valide.

Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, **con rilancio minimo di € 3.000,00** (tremila/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto dal notaio. Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento nei 60 secondi successivi all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il curatore aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'offerta ovvero effettuato un bonifico entro 15 giorni.

Il Notaio redigerà apposito verbale nel quale sarà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", delle offerte segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, del bene. 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.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti all'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.to n.759/2018 Ditta Romano Sbrigoli", ovvero tramite bonifico bancario nei termini sopra indicati.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, il giudice delegato ne dichiarerà la decadenza, disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.c.

La procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza come previsto dall'art.587 2° comma L.F..

Il contratto di compravendita e la cancellazione delle formalità

Il saldo del prezzo dovrà essere corrisposto non oltre **90 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria che decorrono dalla comunicazione che il curatore invierà a mezzo pec all'aggiudicatario provvisorio.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato nei successivi 10 (dieci) giorni dal versamento del saldo prezzo presso il Notaio Delegato nel giorno da concordarsi tra le parti.

Dopo l'integrale versamento del prezzo, il Giudice Delegato, su istanza del curatore, provvederà con decreto alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile, ai sensi dell'art. 108 L.F. sulla quota di pertinenza del fallito.

Ulteriori oneri a carico degli offerenti e documentazione disponibile

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'immobile in vendita e di tutta la relativa documentazione messa a disposizione degli interessati.

L'immobile può essere visionato previa richiesta scritta all'indirizzo: f759.2018roma@pecfallimenti.it.

La visita sarà confermata dalla procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del curatore nei giorni feriali.

Sono a disposizione degli interessati, che potranno farne richiesta scritta all'indirizzo pec f759.2018roma@pecfallimenti.it, i seguenti documenti:

- a) avviso di vendita e disciplinare di vendita;
- b) relazione di stima con allegati;
- c) procura speciale della comproprietaria al curatore;
- d) relazione ventennale.

Disposizioni generali

La curatela 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 e 108 L.F., determinando il G.D., 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, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà. La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgvo 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concordataria.

Legge applicabile. Foro competente

L'intera procedura ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Roma, 25 settembre 2026

Il Curatore

Dott.ssa Franca Cieli
