

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione Procedure Concorsuali

PU Maiorana Maggiorino S.p.a.
n° 536 anno: 2025
Giudice Delegato: Dott. Alessandro Nastri

Avviso di vendita di azienda con vendita sincrona telematica

I CC.GG.

Letto il decreto del 20.08.2026 del Tribunale di Roma Sezione Ferie;

rendono noto

che il giorno 04.11.2026, alle ore 23,59, è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno 05.11.2026 alle ore 15,00 e seguenti i CC.GG. procederanno all'esame delle offerte con modalità sincrona telematica, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con il suddetto decreto del seguente bene:

LOTTO 1 – Piena proprietà del ramo aziendale relativo al centro commerciale denominato «Arca di Capena», ubicato in Capena (RM), Via Tiberina Km 16,400, n. 73/A, essenzialmente costituito da: contratto passivo mediante il quale Maiorana Maggiorino Spa conduce in locazione il complesso immobiliare nel quale è esercitata l'attività; dai contratti attivi di affitto dei singoli rami d'azienda relativi agli esercizi commerciali presenti nel centro; dagli impianti e dagli altri beni materiali destinati al funzionamento del centro, nonché dalle migliorie realizzate sull'immobile di terzi; dal marchio e dall'insegna «Arca di Capena», che costituiscono gli elementi identificativi del centro commerciale.

Giusta perizia di stima e documentazione in atti

Prezzo base €. 250.000,00 (in duecentocinquantamila/00).

Non vi sono formalità gravanti sul bene.

Non vi sono vincoli.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene mobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto nelle relazioni dei periti depositate agli atti del fascicolo, che qui si intendono integralmente richiamate e che sono a disposizione degli interessati, che potranno farne richiesta, unitamente all'ulteriore documentazione che verrà resa disponibile, all'indirizzo pec maioranamaggiorinospa@pecconcordati.it previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza.

**Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza
incanto/competitiva**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto, alle condizioni riportate nel Decreto di autorizzazione alla vendita del Tribunale Sezione Ferie e precisamente:

- 1) pubblicazione, per almeno 30 giorni, di un avviso di vendita al prezzo di euro 250.000 sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché, - tramite inserimento nel sito del Tribunale nell'area destinata alle vendite; - su almeno uno dei seguenti siti: a) www.astegiudiziarie.it; b) www.asteannunci.it; c) www.asteimmobili.it; comunicando l'indirizzo PEC della Procedura per la richiesta della documentazione di interesse e dando la possibilità ai soggetti interessati, previa registrazione e sottoscrizione di un impegno di riservatezza, di accedere alla data room messa a disposizione;
- 2) le offerte dovranno essere vincolanti per la durata di almeno 120 giorni e cauzionate nella misura del 15% dell'importo offerto,

con le seguenti previsioni: - laddove pervenga una sola offerta, vi sarà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; - laddove pervengano più offerte valide verrà aperta la procedura competitiva, sulla base del prezzo più alto offerto con rilanci nella misura di euro 3.000,00

Ogni offerente dovrà far pervenire **entro le ore 23:59 del giorno 04.11.2026**, l'offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it.

E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "*Fai un'offerta*" e compilare i campi richiesti.

Le offerte dovranno contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di partecipazione di stranieri:
 1. Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 2. Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 3. Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base);
 - b) La data della vendita e della procedura cui si riferisce;
 - c) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
 - d) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente dell'approcedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
 - e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (15% o superiore) del prezzo offerto.
- 1) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 2) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 15% (o superiore) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "**versamento cauzione**". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) acquistando la marca da bollo ed applicandola in un foglio da allegarsi tra i documenti necessari all'offerta o versando l'importo di € 16,00 attraverso un modello F23 o F24 ed allegando tra i documenti necessari la quietanza del versamento eseguito o altro a Sua discrezione.

Il bonifico bancario andrà intestato a: C.P.536/2025 MAIORANA MAGGIORINO SPA, IBAN: IT13E0200805340000107443965 , causale: versamento cauzione procedura competitiva Arca di Capena

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: aste@fallco.it - 0444-346211.

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte presentate gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale con le credenziali già in possesso e dunque risultare "on line".

I Commissari Giudiziari, il giorno 05.11.2026 alle ore 15,00 e seguenti procederanno, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

I Commissari provvederanno altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore non si procederà ad aggiudicazione.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte valide di identico importo).

Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dai CC.GG. al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 3.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Entro 7 giorni dall'aggiudicazione del bene verranno restituite le cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in analogia dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta

- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In caso di ricezione di una sola offerta, qualora essa sia pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita non si procederà ad aggiudicazione.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

a) Il bene, meglio descritto nelle relazioni e nella documentazione che verrà resa disponibile, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

La vendita del ramo aziendale, inteso quale complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova alla data del trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, impianti, attrezzature, arredi, dotazioni, e, in generale, con ogni bene materiale e immateriale in essa esistente e funzionalmente destinato all'esercizio dell'attività.

Eventuali differenze, variazioni o scostamenti nelle consistenze di beni, attrezzature e dotazioni aziendali, che dovessero riscontrarsi tra le rilevazioni contabili, inventariali o descrittive e la situazione effettiva alla data del trasferimento, non potranno dar luogo a contestazioni, riserve, riduzioni di prezzo, risarcimenti o ad alcuna pretesa o responsabilità di sorta a carico del cedente.

L'acquirente dichiara di essere stato previamente informato in ordine alla struttura e alla composizione dell'azienda, di aver potuto prendere visione dei locali, degli impianti, delle attrezzature, e delle altre componenti aziendali, nonché della documentazione messa a disposizione, e di accettare integralmente lo stato di fatto, di conservazione e di funzionamento dell'azienda e dei relativi beni alla data del trasferimento

c) Il bene posto in vendita, essendo di provenienza giudiziaria, viene alienato nello stato di fatto e diritto in cui si trova. Trattandosi di vendita coattiva non ha luogo la garanzia per i vizi o per mancanza di qualità della cosa (art. 2922 c.c.). La vendita non può essere impugnata per causa di lesione, ed i cespiti sono venduti secondo la formula del "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia. Si precisa che le informazioni inerenti ai beni (e, così, le perizie e l'elenco di essi messi a disposizione degli interessati) hanno funzione esclusivamente indicativa ed approssimativa, priva di valore vincolante, e non ne costituiscono certificazione.

d) Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, di quantità o difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di essi tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

e) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita,

f) Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario: tasse, imposte ed ogni altro onere accessorio alla vendita.

g) Il rogito notarile dovrà essere stipulato entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione.

h) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico intestato a "C.P.536/2025 MAIORANA MAGGIORINO SPA" all'IBAN sopra indicato

nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sito del Tribunale nell'area destinata alle vendite; - su almeno uno dei seguenti siti: a) www.astegiudiziarie.it; b) www.asteannunci.it; c) www.asteimmobili.it

Come visionare il bene

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visionare il bene posto in vendita dev'essere effettuata contattando i CC.GG. al seguente recapito 06.83547869

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso i Commissari Giudiziali al seguente recapito: 06.83547869.

Con osservanza.

Luogo, data

I CC.GG.