TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO

C.P. 49/2012

PESCHIERA EDILIZIA SRL

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEI BENI

PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

LOTTO UNICO
DISCIPLINARE DI VENDITA EX ART. 107 L.F.

Il liquidatore giudiziale dei beni del concordato preventivo n. 49/2012 di "PESCHIERA EDILIZIA SRL" avvisa che, nel quadro delle attività finalizzate alla liquidazione dell'attivo, in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato e depositato agli atti ed alle determinazioni assunte dal Comitato dei Creditori integrative e modificative dello stesso

AVVISA CHE

è fissata per **il giorno 15 dicembre alle ore 16,00** - presso lo **studio del notaio Umberto SCIALPI** in Roma, Via Pietro Tacchini n. 22 la

VENDITA COMPETITIVA

del diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte dell'attivo concordatario.

LOTTO UNICO composto da **immobili siti nel Comune di San Donato Milanese, strada Provinciale 415 Paullese e Via Angelo Moro, all'interno del "Centro Commerciale L'incontro"**, **costituiti da numero otto posti auto situati al piano S1, una cantina/deposito al piano S1 e da n. quattro 4 cabine elettriche** posizionate nell'area di pertinenza del complesso. L'accesso al centro avviene da Via Angelo Moro attraverso la Via G. Rodari.

Gli immobili sono identificati catastalmente tutti al Fgl. 3 p.lle nn. 258 cat. D1, 259 sub 1 e 2 cat. D1, 260 cat. D1, 261 sub. 221, 224, 247, 261, 269, 270, 271, 272, 708.

Prezzo Base euro 29.812,00 (ventinovemilaottocentododici/00);
Offerte subordinate non inferiori ad euro 10.000,00 (diecimila/00);
Aumenti minimi in caso di gara euro 2.000,00(duemila).

Formulazione di offerte irrevocabili di acquisto entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, cauzionate 10% presso lo **studio del notaio Umberto SCIALPI** in Roma, Via Pietro Tacchini n. 22.

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1. OGGETTO DELLE OFFERTE

Le offerte irrevocabili d'acquisto potranno essere formulate esclusivamente per il lotto unico come sopra descritto.

2. PRESCRIZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà:

- essere redatta in lingua italiana;
- indicare la denominazione e gli altri dati dell'Offerente, con l'indirizzo pec, anche di un domiciliatario eletto nel territorio italiano. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al Disciplinare, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;

- contenere la dichiarazione incondizionata e irrevocabile della volontà di acquisto del Lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto", di presa visione delle perizie e di tutta la documentazione inerente gli immobili, anche relativa allo stato urbanistico edilizio, del regolamento condominiale riferente il Centro Commerciale L'incontro in cui gli immobili risultano inseriti, con rinunzia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della procedura, ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile, **per cui nella data fissata per la vendita si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'offerente anche qualora questi non compaia;**
- l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo, nel termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale apposizione di un termine maggiore sarà considerata pari al termine massimo di centoventi giorni;
- essere siglata in ogni sua pagina, e sottoscritta in calce, dall'offerente/dal legale rappresentante dell'Offerente.

Alla stessa dovranno essere allegati:
- copia di documento di identità, dell'atto costitutivo e dello statuto dell'Offerente;
- per le persone giuridiche, certificato del Registro delle imprese relativo all'Offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, in caso di offerente straniero, l'indicazione di tutti i soci o almeno dei dieci maggiori soci;
- certificato generale del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;
- indicazione del nominativo e i recapiti (incluso numero telefonico e indirizzo pec) del rappresentante dell'Offerente al quale il Liquidatore, direttamente o tramite il proprio Advisor della procedura di vendita, dovrà rivolgersi in relazione all'Offerta.

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 legale rappresentante, in lingua italiana. Tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere ricevuta e attestata dal competente Console italiano in funzione notarile.

Non è consentita la presentazione di offerte per persone da nominare.

L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (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, false dichiarazioni nonché quelle che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altri Offerenti. Laddove l'offerente non sia presente all'apertura delle buste, l'eventuale esclusione sarà comunicata dal Liquidatore giudiziale all'indirizzo pec indicato.

Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata.

Le offerte di importo inferiore al Prezzo base, comunque nei limiti dell'offerta minima sopra indicata, dovranno rispettare tutte le prescrizioni del presente Disciplinare e saranno vincolanti esclusivamente per l'Offerente, mentre non vincoleranno la procedura.

Il Prezzo-base e il Prezzo-subordinato sono indicati al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali saranno interamente a carico dell'acquirente, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula dell'atto di vendita che saranno tempestivamente comunicati dal liquidatore giudiziale successivamente all'aggiudicazione.

L'Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo offerto da eseguirsi mediante allegazione di assegno

circolare di primario istituto di credito "non trasferibile" all'ordine di "C.P. n. 49/2012 Trib. Roma PESCHERIA EDILIZIA SRL IN LIQ.".

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato che all'esterno dovrà recare **esclusivamente:**

1) **i dati del soggetto che ne cura la presentazione;**
2) **la dicitura: "RISERVATA LIQ. GIUD. DOTT. A. CECI – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto";**
3) **la data della vendita.**

Nessuna ulteriore indicazione dovrà essere presente con riferimento alla procedura ovvero al bene/al lotto.

L'offerta dovrà essere consegnata presso lo studio del Notaio Umberto Scialpi in Roma – Via Pietro Tacchini n. 22 (di seguito, il "Notaio"), entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno precedente la vendita. Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero a mani dall'offerente o suo incaricato, purché munito di fotocopia di documento personale di identità che verrà consegnata unitamente al plico.
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 ricevuti i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza (giorno e orario).

Non saranno in alcun caso prese in considerazioni offerte che riguardino solo uno degli immobili costituenti il lotto unico.

4. PROCEDURA DI VENDITA

Il Liquidatore, nella data ed ora fissata per la vendita, alla presenza del Notaio, alla presenza dei soli soggetti dichiaratisi offerenti, 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 punto sub. 2);

L'unica Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per la Procedura, salvo quanto previsto dall'art. 107, 4 comma, l.f..
In caso di pluralità di offerte valide, (anche di importo pari o superiore al prezzo base) si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti, sul prezzo più alto offerto, con gli aumenti minimi sopra prestabiliti.
In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione all'Offerente che abbia offerto il prezzo più elevato e, in caso di offerte di pari importo, in favore dell'Offerente che abbia formulato l'offerta ricevuta per prima dal Notaio (in caso di offerte pressoché concomitanti si procederà con sorteggio).

Essendo l'offerta presentata irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente ovvero del maggiore offerente, in caso di mancata adesione alla gara, anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
Laddove gli offerenti aderiscano alla gara, tra un rilancio e l'altro, dovranno intercorrere non più di sessanta secondi. All'esito, si procederà all'aggiudicazione definitiva in favore di chi avrà offerto il prezzo più elevato.

In caso di aggiudicazione, la cauzione allegata all'offera, sarà trattenuta dal Liquidatore e versata sul conto corrente della procedura in conto prezzo di vendita.
Per i soggetti non aggiudicatari, la cauzione verrà immediatamente restituita a mani dell'offerente ovvero di delegato munito di documento di riconoscimento proprio e del delegante, che sottoscriverà la copia a titolo di quietanza.
Delle operazioni di vendita verrà redatto apposito verbale a cura del Notaio.
La stipula dell'atto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del l'integrale versamento del prezzo, delle imposte e degli oneri tutti stimati per il trasferimento, come di seguito indicate (cfr. infra par.5)

5. SALDO PREZZO, ONERI DI TRASFERIMENTO, DIRITTI DI INTERMEDIAZIONE

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.

Il termine è perentorio e NON è soggetto a sospensione feriale.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal liquidatore giudiziale mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al liquidatore giudiziale, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione dell'atto di vendita sottoscritto per la trascrizione, il liquidatore giudiziale presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. L'atto di trasferimento conterrà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente consegnato in originale al liquidatore giudiziale, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli onorari notarili e degli oneri fiscali e tributari per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal liquidatore giudiziale successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori)

comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.
Saranno altresì ad esclusivo carico dell'acquirente eventuali oneri spettanti a soggetti che abbiano curato l'intermediazione.

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **Tutte le informazioni messe a disposizione della liquidatela giudiziale, dall'advisor non esonerano gli interessati dallo svolgimento di autonome verifiche in particolare per quanto attiene la situazione edilizio – urbanistica ed il regolamento di condominio**. La Procedura, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario, salva espressa dichiarazione di esonero;

e) il giudice delegato, ai sensi dell'art. 108 lf può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

f) ai fini della presente procedura di vendita, il liquidatore giudiziale, su autorizzazione del Comitato dei Creditori e con il parere favorevole del Commissario Giudiziale, ha **nominato Realty Advisory S.p.A. – "Coldwell Banker Commercial"** (di seguito, "CBC" o "Advisor") quale **advisor esclusivo.** Ai fini dell'accesso alla documentazione, è necessario inviare l'invito a manifestare interesse utilizzando il modello scaricabile (dal link https://www.cbcommercial.it/proprieta/peschiera-edilizia-s-r-l-liquidazione/) completo delle informazioni essenziali specificate agli indirizzi pec

cpo49.2012roma@pecfallimenti.it e cbcommercial@legalmail.it recante nell'oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROCEDURA C.P. PESCHIERA EDILIZIA SRL". Ai predetti indirizzi dovranno parimenti

essere inviate le richiesta di visita degli immobili, previo inserimento sul PVP.

La provvigione spettante all' advisor CBC nella misura pari al 3% (tre per cento) oltre Iva, calcolata sul prezzo di vendita stabilito all'esito della procedura competitiva sarà a carico dell'aggiudicatario.
Il diritto alla provvigione verrà maturato dalla Coldwell Banker Commercial Realty Advisory S.p.A. al momento del rogito notarile e la stessa dovrà essere corrisposta dall'Acquirente negli stessi termini e con le stesse modalità del versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, previa presentazione di preavviso.
Roma, lì 05.11.2026

Il liquidatore giudiziale
(Dott. Alessandra Ceci)