TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV – FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 639/2026 – FRATELLI FIOCCHETTI S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNA LAURA MAGLIULO

CURATORE: AVV. SALVATORE TERRIBILE

DELEGATO ALLA VENDITA: I.V.G. DI ROMA S.R.L.

BANDO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CESSIONE UNITARIA DI RAMO D'AZIENDA E BENI MOBILI

L'I.V.G. DI ROMA S.r.l., con sede in Roma, C.F. 02546670353, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, quale soggetto delegato alla vendita nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 639/2026 di Fratelli Fiocchetti S.r.l., giusta autorizzazione del Giudice Delegato,

AVVISA

che **dalle ore 10:00 del giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 12:00 del giorno 22 GENNAIO 2027** si svolgerà, mediante procedura competitiva telematica asincrona, la vendita dei beni di seguito descritti, secondo le modalità e alle condizioni stabilite nel presente bando e nell'allegato regolamento, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La vendita è effettuata nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale sopra indicata, ai sensi degli artt. 213, comma 6, 214 e 216 del D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza – CCII).

1. OGGETTO DELLA VENDITA

La procedura competitiva ha ad oggetto la cessione unitaria dei seguenti lotti, che vengono posti in vendita congiuntamente.

NON SARANNO AMMESSE OFFERTE PER I SINGOLI LOTTI. Le offerte dovranno necessariamente riguardare entrambi i lotti e l'aggiudicazione avverrà in favore di un unico aggiudicatario.

LOTTO 1 – RAMO D'AZIENDA

Ramo d'azienda di titolarità di Fratelli Fiocchetti S.r.l., avente ad oggetto l'attività di bar, tavola calda e pasticceria precedentemente esercitata in Roma, Piazza Monteleone di Spoleto nn. 37-38-39-40-41, come individuato e perimetrato nella relazione di stima redatta dal Prof. Dott. Alessandro Perozzi, nella versione definitiva del 30 ottobre 2026.

Il ramo d'azienda comprende:

a) Avviamento commerciale, relativo all'attività esercitata nei locali sopra indicati.

b) Autorizzazioni e titoli amministrativi relativi all'esercizio dell'attività, tra cui:

- autorizzazione amministrativa n. 120/87;
- licenza per la somministrazione di alimenti e bevande n. 18 del 22 luglio 1988;
- comunicazioni di voltura prot. n. 13916 e prot. n. 13927 del 21 marzo 2006;



- istanza di rilascio nuova concessione di occupazione di suolo pubblico – emergenza COVID-19, prot. CU/2020/66855 dell'11 agosto 2020;
- comunicazione modifiche societarie prot. CU/2025/70771 del 27 giugno 2025;
- comunicazioni di sospensione temporanea dell'attività prot. CU/2025/78335 e prot. CU/2025/78342 del 14 luglio 2025;
- comunicazione di riattivazione prot. CU/2025/95052 del 9 settembre 2025;
- S.C.I.A. di ampliamento dell'esercizio prot. CU/2025/107127 e prot. CU/2025/107130 del 1° ottobre 2025;
- comunicazione di utilizzo di aree private esterne prot. CU/2025/108869 del 6 ottobre 2025.

Restano ricompresi gli ulteriori titoli e documenti amministrativi analiticamente indicati nella relazione di stima del professionista incaricato.

c) Contratto di locazione commerciale relativo ai locali siti in Roma, Piazza Monteleone di Spoleto nn. 40-41, stipulato in data 7 novembre 2025, al canone annuo di Euro 48.000,00 oltre IVA, nel quale l'aggiudicatario dovrà subentrare ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978, alle condizioni previste dalla legge.

d) Arredi, attrezzature e beni strumentali di cucina, sala, laboratorio e bar, nonché quelli fissi presenti nel punto vendita, ricompresi nel Lotto 1 dell'inventario redatto da I.V.G. di Roma S.r.l.

I beni sono meglio individuati nell'inventario e nella relazione di stima redatti da I.V.G. di Roma S.r.l.

LOTTO 2 – BENI MOBILI

Il lotto 2 si compone dei seguenti beni mobili: n. 1 teca apribile, vetrina refrigerata ventilata +4°/+6°C CUSTOM 6040 R4UP12, dimensioni L 1300 x P 820 x H 1200 mm, con scorrevoli in plexiglass e piastra inox calda elettrica; n. 1 teca apribile, vetrina refrigerata ventilata +4°/+6°C CUSTOM 6040 R4UP12, dimensioni L 2000 x P 820 x H 1200 mm, con scorrevoli in plexiglass; n. 2 vetrine refrigerate con vetro curvo +4°/+6°C, dimensioni L 1500 x P 1020 mm, con basamento e rivestimento in acciaio inox lucido e n. 2 ripiani intermedi in vetro con illuminazione LED; n. 1 modulo neutro in acciaio inox con anta a battente, dimensioni P 580 x L 1125 x H 750 mm, con lavello e miscelatore; n. 1 basamento neutro a giorno per rifiuti, dimensioni P 580 x L 500 x H 750 mm; n. 1 pozzetto gelato a glicole STANDARD CIRCLE con riserva, configurazione n. 6+6 carapine, dimensioni L 900 x P 660 mm; n. 1 basamento refrigerato ventilato +2°/+8°C con bancalina, dimensioni L 2100 x P 660 x H 750 mm, con n. 4 porte in acciaio inox, griglie e n. 2 lavelli; n. 1 piano in acciaio inox satinato con bordi raggiati, lunghezza L 3000/3499 mm; n. 1 basamento lavatazzine con ripiano, dimensioni P 690 x L 580 x H 850 mm; n. 1 basamento neutro per macchina da caffè PLUS, con cassetto battifondi e anta di chiusura, dimensioni P 690 x L 1600 mm.

I beni sono venduti unitamente al Lotto 1, al fine di consentirne la permanenza nei locali e preservarne il valore economico e funzionale se e nella misura in cui sono presenti al momento dell'aggiudicazione, con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura sia relativa all'esistenza dei beni stessi.

2. PRECISAZIONI RELATIVE AI LOCALI E AL PERIMETRO DEL RAMO D'AZIENDA

Locali di Piazza Monteleone di Spoleto nn. 37-38-39



Si precisa che il precedente contratto di locazione relativo ai locali siti in Piazza Monteleone di Spoleto nn. 37-38-39, si è risolto per effetto della convalida di sfratto del 19 maggio 2026 e non costituisce oggetto di trasferimento.

La disponibilità di tali locali da parte dell'aggiudicatario è subordinata alla stipula, a propria cura e spese, contestualmente all'atto di cessione del ramo d'azienda, di un nuovo contratto di locazione direttamente con al canone annuo di Euro 78.000,00 oltre IVA, secondo il testo contrattuale predisposto dalla proprietà e reso disponibile agli interessati con le modalità indicate nel presente bando.

Beni e rapporti esclusi dalla cessione.

Non costituiscono oggetto della cessione:

- i debiti sorti anteriormente al trasferimento, ivi compresa la sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 2.250,00 irrogata da Roma Capitale, che resta a carico della Procedura;
- i rapporti di lavoro subordinato, già sciolti dalla Procedura;
- l'insegna e il marchio "Cavalletti", nonché ogni relativo diritto di utilizzo, non essendo stato rinvenuto alcun titolo in capo alla società;
- i crediti maturati e maturandi in favore di Fratelli Fiocchetti S.r.l.;
- le disponibilità liquide, che restano acquisite alla Procedura;
- ogni altra attività, bene o rapporto non espressamente indicato quale componente del ramo d'azienda.

Ai sensi dell'art. 214, commi 3 e 4, CCII, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio del ramo d'azienda sorti prima del trasferimento, nonché la responsabilità prevista dall'art. 2560 c.c.

3. PREZZO BASE E CONDIZIONI ECONOMICHE

Il prezzo base per il primo esperimento di vendita è pari ad **Euro 308.185,00 (trecentottomilacentottantacinque/00)** oltre imposte, tasse e oneri di legge, se dovuti.

Offerta minima: Euro 231.138,75, pari al prezzo base complessivo ridotto di un quarto, ai sensi dell'art. 216, comma 7, CCII.

Saranno pertanto efficaci anche le offerte irrevocabili di acquisto inferiori al prezzo base, purché non inferiori alla predetta offerta minima e regolarmente presentate secondo le modalità previste.

Rilancio minimo: Euro 5.000,00.

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto.

Il prezzo risultante all'esito della procedura competitiva sarà imputato ai due lotti in proporzione ai rispettivi prezzi base.



4. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà mediante procedura competitiva telematica asincrona, della durata di 10 (dieci) giorni, attraverso la piattaforma www.ivgroma.fallcoaste.it.

La partecipazione alla gara comporta l'accettazione integrale delle condizioni contenute nel presente bando, nel regolamento allegato e nelle specifiche tecniche della piattaforma telematica.

La gara si svolgerà secondo il sistema delle offerte successive in aumento: ciascun partecipante potrà formulare rilanci di importo non inferiore al rilancio minimo stabilito.

L'offerta perderà efficacia qualora venga superata da una successiva offerta di importo superiore, effettuata secondo le medesime modalità.

Al termine della gara il ramo d'azienda e i beni mobili saranno aggiudicati provvisoriamente al miglior offerente. In presenza di una sola offerta valida, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore dell'unico offerente.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara.

L'aggiudicazione diverrà definitiva decorso il termine di 10 giorni dal deposito dell'informativa prevista dall'art. 216, comma 9, CCII, qualora non sia intervenuto provvedimento di sospensione ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII.

5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati a partecipare alla procedura dovranno registrarsi sulla piattaforma telematica www.ivgroma.fallcoaste.it, seguendo le istruzioni ivi riportate; completare la procedura di identificazione e abilitazione alla partecipazione; formulare un'offerta irrevocabile di acquisto avente necessariamente ad oggetto entrambi i lotti; costituire la cauzione nella misura del 20% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate sulla piattaforma.

La cauzione potrà essere versata mediante carta di credito o bonifico bancario, secondo le modalità tecniche disponibili sul portale.

In caso di versamento mediante carta di credito, il sistema provvederà all'autorizzazione dell'importo corrispondente alla cauzione, con relativo blocco della disponibilità. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo sarà automaticamente sbloccato al termine della procedura, senza addebito.

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente attraverso la piattaforma telematica, nel rispetto delle relative istruzioni operative.

Le offerte presentate sono irrevocabili per il proponente, ma non vincolanti per la Procedura, che conserva la facoltà di sospendere o interrompere le operazioni di vendita, anche ai sensi dell'art. 217 CCII.

La mancata costituzione della cauzione, la presentazione di un'offerta non conforme alle condizioni del presente bando o l'invio oltre i termini stabiliti comporteranno l'inefficacia dell'offerta.



6. VISIONE DEI BENI E DOCUMENTAZIONE

Il ramo d'azienda e i beni mobili posti in vendita potranno essere visionati, previo appuntamento da concordare con I.V.G. di Roma S.r.l., quale delegato alla vendita.

La documentazione disponibile relativa alla procedura, compresa quella concernente la descrizione e la consistenza del compendio, potrà essere consultata sui seguenti siti: www.ivgroma.com, www.astagiudiziaria.com, www.asteivg.com, www.ivgroma.fallcoaste.it.

Per ottenere la documentazione integrale, comprensiva della relazione di stima, dell'inventario e della stima di I.V.G. di Roma S.r.l., della relazione tecnica e dei relativi allegati, nonché della documentazione relativa ai contratti di locazione, gli interessati dovranno compilare e sottoscrivere il patto di riservatezza e trasmetterlo, unitamente a copia di un documento di identità e alla visura camerale, all'indirizzo PEC fallimenti.ivgroma@legalmail.it

La documentazione sarà resa disponibile secondo le modalità indicate dalla Procedura.

7. OBBLIGHI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Con la presentazione dell'offerta, l'offerente assume espressamente l'obbligo, in caso di aggiudicazione, di:

a) subentrare, ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978, nel contratto di locazione commerciale relativo ai locali siti in Roma, Piazza Monteleone di Spoleto nn. 40-41, stipulato in data 7 novembre 2025, al canone annuo di Euro 48.000,00 oltre IVA;

b) stipulare, contestualmente all'atto di cessione del ramo d'azienda, il nuovo contratto di locazione relativo ai locali di Piazza Monteleone di Spoleto nn. 37-38-39, al canone annuo di Euro 78.000,00 oltre IVA, secondo il testo contrattuale predisposto dalla proprietà;

c) sostenere integralmente il costo degli interventi di ripristino relativi alla chiostrina condominiale, stimato in Euro 1.000,00;

d) essere in possesso dei requisiti soggettivi e professionali richiesti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

e) curare, a propria cura e spese, tutte le volture, le comunicazioni e gli adempimenti amministrativi necessari per la prosecuzione dell'attività, senza oneri a carico della Procedura.

L'aggiudicatario dichiara altresì di essere pienamente consapevole dello stato dei rapporti di locazione e delle condizioni giuridiche e amministrative dei locali nei quali veniva esercitata l'attività.

8. PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, entro e non oltre 12 (dodici) giorni dall'aggiudicazione, oltre agli eventuali oneri fiscali dovuti.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla LIQ. GIUD. 639/2026 FRATELLI FIOCCHETTI S.R.L. alle coordinate che saranno rese note all'aggiudicatario e inserendo la causale: "Saldo prezzo Lotti 1 e 2 Ramo d'Azienda".

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo.



L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere a I.V.G. di Roma S.r.l., quale delegato alla vendita, i diritti spettanti nella misura del 10% oltre IVA sull'importo di aggiudicazione.

Le somme dovute a titolo di imposte, tasse e imposta di registro, se dovute, dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante, unitamente agli ulteriori oneri necessari per la formalizzazione dell'atto di trasferimento.

In caso di mancato o tardivo pagamento del saldo prezzo e/o dei diritti spettanti al delegato alla vendita, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione sarà definitivamente acquisita dalla Procedura a titolo di penale, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

9. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita nel più breve tempo possibile successivamente alla conclusione della gara, senza riconoscimento di interessi o altri compensi.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà trattenuta dalla Procedura e imputata in conto del prezzo di aggiudicazione.

10. TRASFERIMENTO DEL RAMO D'AZIENDA E DEI BENI

Successivamente all'aggiudicazione definitiva, al pagamento integrale del prezzo e dei diritti spettanti al delegato alla vendita, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la stipula dell'atto di cessione del ramo d'azienda e dei beni mobili, nelle forme previste dall'art. 2556 c.c.

L'atto dovrà essere stipulato entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza, dinanzi al Notaio designato dalla Procedura:

Notaio Dott. Filippo Longo, con studio in Roma, Piazza della Marina n. 1.

Il trasferimento della proprietà e la consegna del ramo d'azienda e dei beni mobili avverranno con la stipula dell'atto di cessione.

Tutte le spese, imposte e gli oneri relativi al trasferimento, comprese le spese notarili, le volture amministrative e le successive formalità, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà disposta su istanza del Curatore ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

11. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il ramo d'azienda e i beni mobili si trovano, con riferimento sia al compendio nel suo complesso sia a ciascuna delle sue componenti, con la formula "visto e piaciuto".

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.



L'esistenza di eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o non evidenziati nella documentazione, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione della cessione.

In particolare, con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara di aver preso visione della documentazione relativa al compendio, delle relazioni di stima e dello stato dei rapporti di locazione, nonché delle condizioni urbanistiche, edilizie e amministrative dei locali, assumendosi ogni conseguente onere e responsabilità.

La Procedura, il Curatore, I.V.G. di Roma S.r.l., i professionisti incaricati, i periti, i consulenti e i rispettivi ausiliari non potranno essere ritenuti responsabili per la veridicità, correttezza e completezza delle informazioni contenute nel bando, nel regolamento e nella documentazione allegata.

12. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

La pubblicità della presente procedura sarà effettuata, nel rispetto del termine autorizzato dal Giudice Delegato e comunque almeno 20 (venti) giorni prima dell'inizio della gara, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP), sul sito www.ivgroma.com; sul sito www.astagiudiziaria.com; sul sito www.asteivg.com.

La vendita sarà inoltre comunicata agli eventuali creditori muniti di privilegio sui beni posti in vendita, secondo quanto previsto dal provvedimento autorizzativo.

13. SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA

Il Curatore si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o non dare corso alla procedura competitiva, in qualsiasi momento e anche successivamente all'aggiudicazione, nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente e, in particolare, ai sensi dell'art. 217 CCII.

In tali ipotesi gli offerenti e gli eventuali aggiudicatari non potranno avanzare nei confronti della Procedura alcuna pretesa risarcitoria o indennitaria, fatto salvo quanto previsto dalla legge.

14. AVVERTENZE FINALI

La presente procedura non costituisce invito ad offrire, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Tutti i termini indicati nel presente bando e nel regolamento a carico degli interessati e degli offerenti devono intendersi perentori.

La partecipazione alla procedura comporta la piena conoscenza e l'accettazione incondizionata di tutte le condizioni contenute nel presente bando, nel regolamento e nella documentazione relativa alla vendita.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia al regolamento allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del bando.

Roma, Lì 19/11/2026

I.V.G. DI ROMA S.R.L.

