

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 590/2016 GIADA COSTRUZIONI SRL

Giudice Delegato dott. Ceccarini

Curatore Fallimentare dott. ssa Maria Landolfi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

Il Curatore del fallimento n. 590/2016 Giada Costruzioni srl dott. ssa Maria Landolfi nominata dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare - in conformità al programma di liquidazione e relativi allegati da ultimo approvato dal GD, in data 9 marzo 2018, laddove è stata prevista la vendita competitiva, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F., dei beni immobili in appresso indicati

AVVISA CHE

il giorno **16 gennaio 2019**, alle ore 16,00 innanzi a sé, presso il proprio studio in Roma, via Pietro Cossa n. 13, sarà svolta la procedura competitiva per la vendita dei seguenti beni immobili costituiti da cantine nella piena proprietà della società fallita, site in Roma, **Via Montepagano n. 76** (già via Manoppello snc), palazzina "D", come descritte nella relazione di stima del geom. Maurizio Zaccardini in data 20 novembre 2017, alla quale si fa espresso ed integrale rinvio e che deve essere consultata dagli offerenti.

Descrizione sintetica

Lotto 1 – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 52, interno 6, categoria cat. C/2, rendita catastale €14,72, cons. mq 5,00, confinante con spazio di manovra/passaggio comune, intercapedine/terrapieno, altra unità (sub 53 interno 7), altra unità (sub 51 interno 5) al **prezzo base di € 2.240,00, oltre Iva se dovuta;**

• **Lotto 2** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 54, interno 8, categoria cat. C/2, rendita catastale € 14,72, cons. mq 5,00, confinante con spazio di manovra/passaggio comune, intercapedine, altra unità (sub 55 interno 9), altra unità (sub



53 interno 7) al **prezzo base di € 2.240,00, oltre Iva se dovuta;**

- **Lotto 3** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 57, interno 11, categoria cat. C/2, rendita catastale € 5,89, cons. mq 2,00, confinante con altra unità (sub 58 interno 12), altra unità (sub 56 interno 10), intercapedine, spazio di manovra / passaggio comune, al **prezzo base di € 640,00 oltre Iva se dovuta;**
- **Lotto 4** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 58, interno 12, categoria cat. C/2, rendita catastale € 5,89, cons. mq 2,00, confinante (a seguito di rettifica catastale) con intercapedine, altra unità (sub 57 int. 11), intercapedine, passaggio comune al **prezzo base di € 640,00, oltre Iva se dovuta;**
- **Lotto 5** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 59, interno 13, categoria cat. C/2, rendita catastale € 5,89, cons. mq 2,00, confinante (a seguito di rettifica catastale) con intercapedine, altra unità (sub 60 interno 14), passaggio comune, altra unità (sub 46 - box auto) al **prezzo base di € 640,00, oltre Iva se dovuta;**
- **Lotto 6** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 60, interno 14, categoria cat. C/2, rendita catastale € 5,89, cons. mq 2,00, confinante (a seguito di rettifica catastale) con altra unità (sub 59 interno 13), passaggio comune, passaggio comune, altra unità (sub 46 - box auto) al **prezzo base di € 640,00, oltre Iva se dovuta;**
- **Lotto 7** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 61, interno 15, categoria cat. C/2, rendita catastale € 5,89, cons. mq 3,00, confinante con (a seguito di rettifica catastale) altra unità (sub 62 interno 16), passaggio comune, altra unità (sub 43 - box auto) passaggio comune al **prezzo base di € 1.440,00, oltre Iva se dovuta;**
- **Lotto 8** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 62, interno 16, categoria cat. C/2, rendita catastale € 8,83, cons. mq 3,00, confinante (a seguito di rettifica catastale) con intercapedine, altra unità (sub 61 interno 15), altra unità (sub 43



- box auto), passaggio comune al **prezzo base di € 1.440,00, oltre Iva se dovuta;**
- **Lotto 9** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 63, interno 17, categoria cat. C/2, rendita catastale € 8,83, cons. mq 3,00, confinante con intercapedine, passaggio comune, altra unità (sub 62 interno 16), intercapedine al **prezzo base di € 1.440,00, oltre Iva se dovuta;**
 - **Lotto 10** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327 sub 64 interno 18, categoria cat. C/2, rendita catastale € 8,83, cons. mq 3,00, confinante con altra unità (sub 63 interno 17), altra unità (sub 65 interno 19), passaggio comune, intercapedine al **prezzo base di € 1.440,00, oltre Iva se dovuta;**
 - **Lotto 11** – locale deposito (cantina) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, part. IIa 5327, sub 65, interno 19, categoria cat. C/2, rendita catastale € 8,83, cons. mq 4,00, confinante con altra unità (sub 64 interno 18), passaggio comune/intercapedine, passaggio comune, intercapedine al **prezzo base di € 1.440,00, oltre Iva se dovuta.**

Si precisa, per quanto concerne i titoli autorizzativi e la verifica della regolarità urbanistico-edilizia, che l'esperto ha accertato che il fabbricato (di cui sono parte i beni sopra individuati) è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 663 del 06/07/2005 e successiva D.I.A. in variante n. CH61645 del 29/09/2005.

Come riportato nella relazione peritale, *per ciascuno degli immobili in oggetto non è stata rinvenuta alcuna richiesta di abitabilità/agibilità.* Inoltre ciascuno degli immobili *presenta talune irregolarità urbanistiche regolarizzabili, ove eventualmente necessarie con parziale ripristino,* attraverso la presentazione al Municipio VI del Comune di Roma di una SCIA edilizia per intervento già realizzato. Il tutto come indicato alle pagg. 25 e 26 della relazione di stima sottoscritta, in data 20 novembre 2017, a firma dell' Esperto Stimatore geom. Maurizio Zaccardini cui si fa espresso rinvio anche per quanto concerne i vincoli ed oneri opponibili all'acquirente ivi descritti alle pagg. 26 e 27.

Con riguardo alle difformità tra la situazione reale dei luoghi ed i grafici di progetto relativi alla suddetta D.I.A., l'esperto stimatore ha rilevato *“diversa conformazione ed articolazioni dei locali facenti parte del piano interrato (...) trattandosi di locali di*



pertinenza del fabbricato e sostanzialmente interrati, le difformità possono essere regolarizzate”.

I suddetti oneri di regolarizzazione, conformemente a quanto specificato nel “Regolamento” allegato al programma di liquidazione ex art. 104 *ter* l.f., saranno posti a carico del/degli aggiudicatari.

Sulle unità immobiliari in questione gravano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli, i cui costi di cancellazione (ivi compresi gli onorari notarili) saranno posti a carico del/degli aggiudicatari, conformemente a quanto specificato nel “Regolamento” allegato al programma di liquidazione ex art. 104 *ter* l.f.:

1. ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1, il 12 luglio 2012 ai nn. 73083/9830 a favore di Equitalia Sud S.p.A. e contro Giada Costruzioni S.r.l.;
2. ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1, il 2 febbraio 2016 ai nn. 10000/1474, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro Giada Costruzioni S.r.l.
3. sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma del 7 luglio 2016 rep 605/2016 trascritta a Roma 1 il 15 settembre 2016 al n. 70955 di formalità, a favore della “MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO” e contro la “società”.
4. eventuali formalità che dovessero essere *medio tempore* trascritte e/o iscritte e che devono essere oggetto di cancellazione ai sensi di legge, che dovessero essere eventualmente riscontrate a seguito dell’aggiornamento delle visure che verrà effettuato dal notaio successivamente all’aggiudicazione (il cui costo grava sull’acquirente, alla stregua degli altri oneri inerenti al trasferimento).

Le cancellazioni delle predette formalità saranno effettuate, previo apposito ordine che sarà emanato con decreto del Giudice Delegato ex art. 108 co 2 l.f., a cura del notaio incaricato dalla curatela per la stipulazione degli atti di compravendita, che sin d’ora si designa e si indica nella persona del Dr. Massimo Saraceno, con studio in Roma, via Alberico II, n. 33.

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI VENDITA E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA.

- 1) Le operazioni di vendita si terranno presso lo studio del Curatore, in Roma, in Via Pietro Cossa, 13.



2) gli immobili saranno posti in vendita al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

3) La vendita degli Immobili sarà soggetta ad I.V.A. o a tassa di registro, come per legge;

4) Ogni interessato potrà presentare offerta di acquisto irrevocabile fino al giorno antecedente quello fissato per le operazioni di vendita, mediante istanza sottoscritta dall'offerente e contenuta in una busta chiusa, da depositare presso lo studio del curatore sito in Roma, via Pietro Cossa n. 13, piano V tel. 063223297 cell. 3355350247 entro e non oltre le ore 13.00 del giorno feriale (escluso il sabato) antecedente a quello fissato per le operazioni di vendita, previo appuntamento.

La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da suo incaricato munito di documento d'identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate, a cura del Curatore ricevente o da un suo delegato, esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Curatore e la data delle operazioni di vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

5) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o email (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare) stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente; che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante, e ai suoi poteri, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti; che dovrà/dovranno, altresì sottoscrivere personalmente l'offerta.

c) non sono ammesse offerte tramite mandatario munito di procura speciale;



d) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell' istanza di partecipazione;

e) i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

g) a pena di irricevibilità dell'offerta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte dal Curatore;

h) in caso di più offerenti per lo stesso immobile, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

i) se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare alla offerta) del Giudice Tutelare;

l) l'offerente dovrà allegare, qualora sia in possesso dei requisiti di legge, dichiarazione sostitutiva di voler usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa attestante la sussistenza dei requisiti medesimi;

6) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

7) ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta in busta chiusa, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. 590/2016 Giada Costruzioni srl " per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché copia fotostatica dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata, che dovrà essere inserito nella busta. In caso di mancata aggiudicazione detto assegno sarà restituito immediatamente. In caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita tale cauzione verrà incamerata. In ipotesi di aggiudicazione verrà computata quale acconto sul prezzo;

9) le buste contenenti le offerte saranno aperte presso lo studio del Curatore, in Roma, in via Pietro Cossa, n. 13, nel giorno fissato alla presenza del Curatore, degli offerenti e di tutti gli interessati che vorranno presenziare. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale;



10) in caso di offerta unica il bene sarà aggiudicato al medesimo offerente. In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta tra gli stessi offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta, con offerte in aumento, ove ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad €. 500,00 (cinquecento/00) e dovrà essere effettuato nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente. L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione può essere disposta a favore del maggiore offerente. Ai sensi dell'art. 107, comma 4 LF, il curatore può sospendere la vendita qualora, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, pervenga offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto depositata secondo le modalità sopra indicate. In tal caso, verrà riaperta una gara con il nuovo offerente, della quale verrà dato avviso all'aggiudicatario ed ai precedenti offerenti e l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta tra quelle esistenti.

11) Tutta la documentazione relativa all'esito delle operazioni di vendita verrà depositata in cancelleria ed il Curatore provvederà ad informarne il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori. Resta salva la facoltà del G.D. di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.;

12) Entro 20 giorni dall'aggiudicazione, all'aggiudicatario sarà inviata dal curatore, mediante lettera raccomandata con a/r e/o Pec, notizia dell'aggiudicazione stessa e l'indicazione della data ed ora della stipula con le indicazioni del notaio rogante, che sin d'ora si designa e si indica nella persona del Dr. Massimo Saraceno, con studio in Roma, via Alberico II, n. 33; nella stessa comunicazione verrà specificato che l'aggiudicatario dovrà versare al curatore, tramite assegno circolare N.T. intestato a " Fall. 590/2016 Giada Costruzioni srl", il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre il momento della stipula avanti al notaio, stipula che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

13) Le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento dell'immobile, quanto le cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le



relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario. Tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso notaio.

Il G.D. provvederà ad ordinare con decreto ai sensi dell'art. 108 co. 2 L.F la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del notaio incaricato.

14) Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 co. 6 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 entro gg. 120 dalla stipulazione dell'atto notarile di vendita.

15) Le operazioni di vendita dei beni immobili saranno precedute (almeno 45 giorni prima della data fissata) dalle seguenti forme di pubblicità:

- notizia della vendita mediante notificazione ex art. 107 co.3 L.F. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sull'immobile posto in vendita;

- inserzione sul portale delle vendite pubbliche e su siti web specializzati www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it, nonché sui siti www.casa.it e www.idealista.it, da effettuarsi a cura della società Astegiudiziarie in Linea SpA con sede in Livorno, nonché sul sito www.ilcaso.it - sezione vendite competitive, da effettuarsi a cura del sottoscritto curatore.

- ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal curatore a dare notizia della vendita a potenziali acquirenti.

Si precisa, inoltre, quanto segue.

- I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 di prezzo;

- La vendita 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, atti d'obbligo, convenzioni 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.

- La partecipazione ad una vendita fallimentare non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il Fallimento 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. 108 LF, 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 restituire le cauzione versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta al curatore presso il suo Studio in Roma, Via Pietro Cossa, 13, tel. 063223297, fax 063220075, mobile: 3355350247 email: mlandolfi1969@gmail.com

Roma, 1 novembre 2018

Il curatore
Dr.ssa Maria Landolfi

