

## TRIBUNALE DI ROMA

### SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n. 182/2013 – R.R. Service s.r.l. in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi

Liquidatore giudiziale Avv. Andrea Ribotta

\*\*\*

### Disciplinare della procedura di vendita dei diritti immobiliari facenti capo alla R.R. Service s.r.l. s.r.l. in liquidazione e in Concordato

#### Premesse

- A) il Tribunale di Roma, con decreto del 13 maggio 2015, ha omologato il concordato preventivo proposto dalla R.R. Service s.r.l. in liquidazione, con sede in Roma, Viale America n. 93, nominando liquidatore giudiziale l'Avv. Andrea Ribotta;
- B) le attività residue da liquidare sono costituite, tra l'altro:
1. Dall'immobile adibito ad albergo sito in Piano di Sorrento (NA), località Colli di San Pietro, Via San Pietro n. 8, meglio descritto all'art. 9 del presente disciplinare;
  2. Dalle porzioni immobiliari costituite dalle strutture denominate "Aquario" e "Ristorante" facenti parte del complesso turistico denominato "Resort San Leonardo", sito nel Comune di Fasano (BR), strada provinciale Torre Canne – Savellettri snc;
- C) che il piano delle attività di liquidazione prevede che le vendite dei diritti immobiliari saranno effettuate tramite procedure competitive, che è necessario regolare con apposito disciplinare.

Tutto ciò premesso si stabilisce quanto segue.

#### **Art. 1 – Presentazione offerte irrevocabili d'acquisto**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere consegnate a mano, redatte in carta libera ed inserite in busta chiusa e sigillata controfirmata da chi deposita detta busta su almeno uno dei lembi di chiusura, presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma, Via delle Milizie n. 3/E, entro le ore 13 del giorno **11 dicembre 2019**.

Sulla busta dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente la stessa (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome della procedura "**C.P. n. 182/2013 – R.R. Service s.r.l. in liquidazione**", e l'indicazione del numero del lotto.

**Art. 2 – Contenuto dell'offerta**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con l'indicazione, per le persone coniugate, del regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato il bene oggetto del lotto.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge.

Se l'offerente è un minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una persona giuridica, una società di persone o un'associazione non riconosciuta, occorre allegare certificato del Registro delle Imprese ovvero, in mancanza di iscrizione presso tale registro, il relativo atto costitutivo, lo statuto e ogni documento necessario per giustificare i poteri di rappresentanza del sottoscrittore dell'offerta e del partecipante all'asta;

b) il riferimento esplicito al lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente disciplinare, a pena di esclusione;

d) nel caso in cui l'offerta sia presentata da più persone o da persone coniugate in regime di comunione legale, l'indicazione del domicilio cui dovranno essere effettuate le eventuali comunicazioni, nonché il nominativo dell'offerente legittimato a rappresentare gli altri nell'eventuale gara.

L'offerta dovrà essere accompagnata:

- da cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "**C.P. n. 182/2013 – R.R. Service s.r.l. in liquidazione**".

Nel caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualunque titolo pretese, salva l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 580, comma 2, c.p.c.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto del prezzo di cessione al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Inoltre, a pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1) la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei poteri di firma del legale rappresentante del soggetto offerente (per i soli casi in cui l'offerta è presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
- 2) valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero valido certificato rilasciato dalle competenti autorità (per le altre persone giuridiche);
- 3) procura in originale (nei casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da avvocato che dichiara di partecipare per persona da nominare, la dichiarazione di nomina deve essere effettuata e depositata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma entro il termine di tre giorni dalla data di apertura delle buste;
- 4) copia autentica del decreto autorizzativo del giudice tutelare (nei casi in cui l'offerta sia presentata dai genitori del minore offerente);
- 5) fotocopia del documento di identità valido e relativa fotocopia del codice fiscale del soggetto offerente.

#### **Art. 3 – Data apertura buste**

L'apertura delle buste avrà luogo avanti il liquidatore giudiziale, Avv. Andrea Ribotta, nel suo Studio in Roma, Via Guido Reni n. 33, alle ore 18 del giorno successivo il termine per la presentazione delle offerte.

#### **Art. 4 - Verbale di apertura buste, aggiudicazione ed eventuale gara**

Di tale operazione verrà redatto, per ciascun lotto, apposito verbale nel quale si darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di deposito delle buste, della conformità delle buste alle prescrizioni del presente "Disciplinare di vendita", dello svolgimento delle operazioni di apertura delle buste, dell'aggiudicazione provvisoria, o meno, del lotto.

Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare alla eventuale gara. Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di cessione avanti il notaio prescelto dall'acquirente.

Nell'esame delle offerte si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta valida ed a prezzo non inferiore a quello base, l'unico offerente risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto;
- nel caso di più offerte valide, per ogni singolo lotto, si procederà contestualmente

ad una gara tra tutti gli offerenti. La base d'asta della predetta gara sarà determinata dalla offerta più alta. L'eventuale assenza di colui che ha presentato l'offerta più alta non pregiudica la regolarità della gara stessa. In caso di gara ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato, per ciascun lotto, nella descrizione degli stessi. All'esito della gara l'offerente che avrà formulato l'ultimo rilancio risulterà aggiudicatario provvisorio del lotto. Sia nel caso di unica offerta, sia nel caso di gara tra più offerenti, l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva alle ore 13.00 del decimo giorno successivo all'aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine sarà possibile depositare nella Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma offerte in aumento non inferiori a 1/5 del prezzo di aggiudicazione con allegata cauzione pari al 20% dell'intero importo offerto, a mezzo di assegno circolare come sopra indicato. In tal caso, la gara si terrà presso lo studio dell'Avv. Andrea Ribotta non prima di 7 giorni e non oltre 10 giorni dallo scadere del termine per la presentazione delle offerte in aumento e previo invio di telegramma, nel quale il liquidatore giudiziale comunicherà l'avvenuta presentazione dell'offerta in aumento, il prezzo offerto ed il giorno ed ora fissato per la nuova gara, a tutti coloro che hanno offerto per il medesimo lotto.

Per la partecipazione alla nuova gara gli eventuali interessati dovranno consegnare al liquidatore giudiziale, Avv. Andrea Ribotta, entro le ore 18.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, domanda di partecipazione con allegata cauzione pari al 20% della nuova base d'asta, costituita dalla offerta in aumento o, nel caso di più offerte, da quella più alta.

L'aggiudicatario provvisorio, se intenderà partecipare alla gara, dovrà limitarsi ad integrare la cauzione precedentemente versata.

All'esito della gara colui che avrà offerto la somma più alta diverrà direttamente aggiudicatario definitivo. Pertanto, successivamente alla conclusione della (nuova) gara non verranno prese in considerazione eventuali ulteriori offerte qualsiasi sia il prezzo.

#### **Art. 5 – Pagamento del prezzo, e delle spese**

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, pagare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**C.P. n. 182/2013 – R.R. Service s.r.l. in liquidazione**" da consegnare al liquidatore giudiziale entro il 30 (trentesimo) giorno dalla data del verbale dell'aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento del saldo entro il suddetto termine di 30 giorni, il liquidatore giudiziale avrà diritto ad incamerare la cauzione e potrà chiedere il risarcimento di eventuali danni. In tal caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova vendita, ovvero, ove siano state presentate più offerte, aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

Tutte le spese relative alla stipula dell'atto di trasferimento, comprese le imposte, le tasse, i diritti di qualsiasi natura, gli onorari e le spese notarili, sono ad esclusivo carico dell'acquirente, così come quelle per la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

#### **Art. 6 – Stipula atto definitivo**

L'atto di trasferimento sarà stipulato dal Notaio prescelto dall'aggiudicatario entro trenta giorni dal pagamento del saldo del prezzo. Nel caso di mancata stipula di tale contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

#### **Art. 7 - Descrizione, condizioni e rinvii**

Per la descrizione e consistenza dei singoli diritti immobiliari si fa espresso riferimento alle relazioni di stima dell'Ing. Francesca Caglioti.

La vendita dei diritti immobiliari è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le singole porzioni immobiliari; eventuali difformità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o le difformità della cosa venduta, la mancanza e/o la decadenza delle autorizzazioni amministrative, permessi, convenzioni, atti d'obbligo, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti della procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La sottoscrizione dell'offerta irrevocabile d'acquisto implica specifica conferma di aver preso visione della relazione di stima degli immobili, nonché accettazione e conoscenza della consistenza delle singole porzioni immobiliari così come

evidenziato nelle perizie e nei titoli anche se non espressamente indicati agli atti della procedura.

### **Art. 8 - Pubblicità**

Verrà conferito formale incarico alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per le inserzioni pubblicitarie, da effettuarsi, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano Il Messaggero per tutti e due i lotti, e in aggiunta su Il Mattino per il lotto n. 2, e sulla Gazzetta del Mezzogiorno per il lotto n. 3, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunaleroma.it](http://www.tribunaleroma.it), e [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it), almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione relativa alla vendita, gli interessati potranno rivolgersi al liquidatore giudiziale all'indirizzo PEC della procedura: [cpo182.2013roma@pecconcordati.it](mailto:cpo182.2013roma@pecconcordati.it)

### **ART. 9 – Descrizione dei lotti**

#### **Lotto 1 (omissis)**

#### **Lotto 2**

Immobile adibito ad albergo sito in Piano di Sorrento (NA), località Colli di San Pietro, Via San Pietro n. 8, distinto al N.C.E.U. della Provincia di Napoli in Comune di Piano di Sorrento, foglio 10, particella 417, subalterno 101, su tre livelli piano S1-T-1, categoria D/2, rendita catastale euro 12.963,07. Il terreno su cui è edificato l'immobile è censito al N.C.T. della Provincia di Napoli in Comune di Sorrento, foglio 10, particella 417, qualità ente urbano, superficie 32,88 are. L'immobile è costituito, al piano interrato, da due ampi locali di sgombero e una zona servizi; al piano terra, da ingresso ove è posizionato l'ascensore, sala comune, cucina con servizi, quattro camere da letto, ciascuna con bagno privato, e locale caldaia con accesso esterno; al piano primo, da una suite dotata di due camere da letto, due bagni ed ingresso indipendente, disimpegno e 10 camere da letto con bagno, otto delle quali dotate di balcone. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico, TV e ascensore, oltre a quello di climatizzazione (centralizzato). La superficie commerciale totale è di mq 1.117,21.

Prezzo base: euro 1.913.188,00 (unmilionenovecentotredicimilacentoottantotto/00);

Offerta minima in aumento: euro 20.000,00 (ventimila/00);

#### **Lotto 3**

Porzioni immobiliari costituite dalle strutture denominate "Aquario" e "Ristorante"

facenti parte del complesso turistico denominato “Resort San Leonardo”, sito nel Comune di Fasano (BR), strada provinciale Torre Canne – Savelletri snc, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Fasano al foglio 112, particella 535:

- subalterno 41, categoria B/5, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 2.210, sup. mq. 442, Rendita Euro 1.712,06= strada provinciale Torre Canne - Savelletri snc piano T (l'acquario);
- subalterno 40, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 444, sup. mq. 722, Rendita catastale Euro 5.296,99= strada provinciale Torre Canne - Savelletri snc piano T (il ristorante);
- subalterno 42, categoria D/6, Rendita Euro 7.300=, strada provinciale Torre Canne - Savelletri snc piano T (la piscina e il bar);
- subalterno 33, categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, mq. 240, Rendita Euro 3.334,25=, strada provinciale Torre Canne - Savelletri snc piano T (il negozio);
- subalterno 34, categoria A/10, classe 4<sup>^</sup>, vani 1,5, Rendita Euro 464,81= strada provinciale Torre Canne - Savelletri snc piano T (la guardiania);
- subalterno 38, bene comune non censibile, strada provinciale Torre Canne - Savelletri snc piano T (il piazzale).

Compendio confinante con strada di accesso, proprietà \*\*\*\*\* su più lati, proprietà \*\*\*\*\* salvo altri.

Prezzo base: euro 3.061.800,00 (tremilionesessantunomilaottocento/00);

Offerta minima in aumento: euro 20.000,00 (ventimila/00);

Roma, 23 settembre 2019

Il Liquidatore giudiziale  
(Avv. Andrea Ribotta)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it