

**STUDIO LEGALE IANNARILLI - PASTORINO**

Via Aldo Moro n. 100 – 03100 FROSINONE

Tel (0775) 872443

e-mail: [studio@legaleiapa.com](mailto:studio@legaleiapa.com)

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA  
DI VENDITA IMMOBILIARE**

La società Gruppo Zeppieri Costruzioni srl in concordato preventivo (C.F. 00601420607), con sede in Veroli (FR), Località Girate n. 70,

**AVVISA DI**

porre in vendita i seguenti beni immobili siti nei Comuni di Roma (RM), Pomezia (RM) e Latina (LT):

- **Lotto n. 21:** Roma, Via Antonio Labranca n. 44.

DESCRIZIONE: Cantina (C/2) di mq. 14, distinto in Catasto al Fg. 111, Part. 1335, Sub. 264.

**PREZZO BASE: € 2.500,00.**

- **Lotto n. 22:** Roma, Via Antonio Labranca n. 44.

DESCRIZIONE: Cantina (C/2) di mq. 4, distinto in Catasto al Fg. 111, Part. 1335, Sub. 263.

**PREZZO BASE: € 600,00.**

- **Lotto n. 24:** Roma, Via Antonio Labranca n. 44.

DESCRIZIONE: Posto auto esterno (C/6) di mq 16, distinto in Catasto al Fg. 111, Part. 1355, Sub. 60.

**PREZZO BASE: € 5.300,00.**

- **Lotto n. 25:** Roma, zona Valcannuta.

DESCRIZIONE: Posto auto esterno (C/6) di mq 13, distinto in Catasto al Fg. 414, Part. 3612, Sub. 92.

**PREZZO BASE: € 4.000,00.**

- **Lotto n. 26:** Roma, Via Vezio Crisafulli.

DESCRIZIONE: Posto auto esterno (C/6) di mq. 13, distinto in Catasto al Fg. 414, Part. 3612, Sub. 91.

**PREZZO BASE: € 4.000,00.**

- **Lotto n. 27:** Roma, Via Vezio Crisafulli.

DESCRIZIONE: Posto auto esterno (C/6) di mq. 11, distinto in Catasto al Fg. 414, Part. 3065, Sub. 4.

**PREZZO BASE: € 3.500,00.**

- **Lotto n. 30:** Roma, Via Maurizio Arena N.5/7. Zona semicentrale del Comune di Roma a circa 2,5 km. dalla circonvallazione interna Salaria. Zona ben servita tra la via Nomentana e la Via Tiburtina. DESCRIZIONE: Uffici (Attuale Commissariato San Basilio).

Proponiamo: edificio cielo terra, attualmente ospitante il Commissariato 5 San Basilio della Polizia di Stato. L'edificio è articolato su cinque piani fuori terra oltre al piano interrato e al piano copertura. Il piano interrato e il piano copertura sono destinati ai servizi, il piano terra è destinato a portineria guardiola mentre il resto dei piani ha destinazione uffici.

La superficie complessiva a disposizione è di circa mq. 7633.

L'immobile è distinto in Catasto al Fg. 283, Part. 894, Sub. 501 cat. B/4 – particella 895 sub 2 cat. D/1 e sub 3 cat. D/1.

**PREZZO BASE: € 2.900.000,00.**

- **Lotto n. 17:** Pomezia, Via Paolo Borsellino.

DESCRIZIONE: Posto auto (C/6) di mq. 14, distinto in Catasto al Fg. 11, Part. 3036, Sub. 164.

**PREZZO BASE: € 4.000,00.**

- **Lotto n. 18:** Pomezia, Via Paolo Borsellino.

DESCRIZIONE: Posto auto (C/6) di mq. 12, distinto in Catasto al Fg. 11, Part. 3036, Sub. 166.

**PREZZO BASE: € 3.500,00.**

- **Lotto n. 19:** Pomezia, Via Paolo Borsellino.

DESCRIZIONE: Posto auto (C/6) di mq. 14, distinto in Catasto al Fg. 11, Part. 3077, Sub. 94.

**PREZZO BASE: € 4.000,00.**

- **Lotto n. 20:** Pomezia, Via Paolo Borsellino.

DESCRIZIONE: Posto auto (C/6) di mq. 14, distinto in Catasto al Fg. 11, Part. 3077, Sub. 99.

**PREZZO BASE: € 4.000,00.**

- **Lotto n. 69:** Latina (LT), Via Capograssa n. 2, in zona Capograssa.

DESCRIZIONE: ufficio A/10, distinto in Catasto al Fg. 174, Part. 18, Sub. 25.

Proponiamo: appartamento uso ufficio (cat. A/10) di mq. 358 ca., eventualmente da frazionare in più unità immobiliari, posto al 2° piano di un edificio sviluppato su tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, coperto a terrazza praticabile servito da locali commerciali al piano terra.

Composto da n. 16,5 locali oltre 4 bagni, servito da ascensore, aria condizionata e riscaldamento autonomo.

**PREZZO BASE: € 240.000,00.**

\*\*\*

La vendita si terrà mediante procedura competitiva per singoli lotti, presso lo Studio Legale Associato Iannarilli – Pastorino, sito in Frosinone (FR), Via Aldo Moro n. 100, terzo piano, alla presenza di un Commissario Giudiziale, **in data 02/10/2025, alle ore 16:00 e seguenti.**

Per la migliore descrizione degli immobili posti in vendita, si rimanda alle modalità di richiesta di informazioni indicate al punto numero 5 del presente avviso.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la società venditrice e/o la procedura concorsuale da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi e/o mancanza di qualità dell'oggetto della vendita.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative servitù attive e passive, pertinenze e accessioni. La vendita è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita seguirà le seguenti modalità:

**1. Modalità di presentazione dell'offerta e di partecipazione alla procedura competitiva.**

Ciascun offerente, per poter essere ammesso alla procedura competitiva:

- a) deve depositare presso lo Studio Iannarilli-Pastorino l'offerta entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 01/10/2025**; le offerte successivamente presentate non saranno ammesse;
- b) deve depositare l'offerta personalmente oppure a mezzo di avvocato munito di procura speciale; in caso di offerta presentata da più persone, la stessa deve essere depositata personalmente da tutti gli offerenti o da avvocato munito di procura speciale; in caso di mancato rispetto di questa prescrizione, l'offerta non sarà ammessa;
- c) deve presentare l'offerta, **utilizzando il format allegato (Cfr. doc. 01)** in busta chiusa di colore bianco con la sola indicazione, all'esterno, dell'intestazione "Gruppo Zeppieri Costruzioni srl in C.P." e della data di vendita.

La busta dovrà contenere, all'interno:

- l'indicazione del numero di lotto per il quale si intende partecipare alla vendita;
- il prezzo offerto, non inferiore a quello stabilito per il lotto di riferimento (non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base d'asta); il termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita, per il versamento del saldo prezzo;

l'indicazione della cauzione offerta (come meglio indicata al successivo punto numero 2);

- copia di valido documento di identità, copia del codice fiscale, autocertificazione relativa allo stato civile e, in caso di soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della società; nel caso in cui l'offerta sia fatta a mezzo di avvocato munito di procura speciale, tale procura dovrà essere depositata unitamente all'istanza di partecipazione in originale o in copia autenticata e, in caso di mandato rilasciato da soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, ad una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi del mandante (la visura camerale e la procura potranno essere prodotte anche il giorno della vendita);
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del bando di vendita e di essere a conoscenza ed accettare tutti i termini e le condizioni riportate nell'avviso di vendita;
- espressa dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
  - nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
  - in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - la dichiarazione di elezione di domicilio (anche digitale: mail o P.E.C.), presso il quale verranno effettuate le notificazioni e comunicazioni;
  - la dichiarazione di essere consapevole che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

L'offerta presentata non è, in ogni caso, efficace se: a) perviene oltre il termine sopra stabilito; b) non è conforme a tutto quanto statuito nel presente avviso; c) l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

L'offerta deve essere espressamente qualificata, a pena di inammissibilità, come irrevocabile.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida, sarà pronunciata aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta, ove ammissibile, anche nel caso in cui l'offerente non si presenti o dichiari di rinunciare il giorno della vendita.

## **2. Modalità di versamento della cauzione.**

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo base sopraindicato, esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla “**Gruppo Zeppieri Costruzioni srl in C.P.**”.

L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente in caso di mancata aggiudicazione o in seguito all'esclusione dalla procedura.

## **3. Modalità di svolgimento della procedura competitiva ed aggiudicazione provvisoria.**

Le buste contenenti le offerte verranno aperte, alla presenza di almeno uno dei Commissari Giudiziali, **in data 02/10/2025, alle ore 16:00 e seguenti.**

In caso di unica offerta ammissibile proveniente da soggetto che si sia adeguato alle prescrizioni di cui al presente avviso, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta migliore (economicamente maggiore), con aggiudicazione in favore del migliore offerente.

Per ciascun lotto, le offerte in aumento saranno prestabilite ed in misura fissa del **5%** sul prezzo base di vendita, ovvero (in caso di più offerte valide) sull'offerta migliore.

Terminata la gara, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato secondo i seguenti criteri, in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione è definitiva ed in nessun caso verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo l'aggiudicazione.

## **4. Modalità di saldo del prezzo e trasferimento degli immobili.**

Il termine per il versamento del saldo prezzo è quello fissato nell'offerta che, comunque, non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire con le medesime modalità previste per il pagamento della cauzione, ovverosia mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla “**Gruppo Zeppieri Costruzioni srl in C.P.**”.

Le spese di registrazione e trasferimento degli immobili sono a carico dell’aggiudicatario, il quale provvederà ad individuare il Notaio rogante nel distretto di Frosinone.

Sono definitivamente a carico dell’aggiudicatario gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento.

Ciascun offerente è consapevole e reso edotto che le vendite potrebbero essere soggetta ad IVA.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall’aggiudicazione e sarà acquisita la cauzione depositata, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

#### **5. Informazioni varie e visite degli immobili.**

Per ulteriori informazioni relative alla procedura competitiva, per prendere visione delle perizie, nonché per le richieste di poter visionare gli immobili in vendita, gli interessati potranno rivolgersi direttamente alla Gruppo Zeppieri Costruzioni srl in C.P., ai seguenti contatti:

Indirizzo mail: [simona.ceci@gruppozeppieri.com](mailto:simona.ceci@gruppozeppieri.com) ;

Numero di telefono: 0775/30991.

Ciascun richiedente assume, espressamente, l’obbligo di riservatezza circa le informazioni di cui viene a conoscenza nell’ambito della procedura competitiva.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Con il deposito della domanda di partecipazione alla vendita, ciascun offerente accetta incondizionatamente tutti i termini e le condizioni indicati nel presente avviso, ivi compresa l’eventuale perdita della cauzione in caso di mancato e/o inesatto versamento del saldo del prezzo nel termine indicato, rinunciando espressamente a proporre qualsiasi eccezione nei confronti del venditore e/o nei confronti degli organi della procedura.

Veroli, lì 28/07/2025.

Gruppo Zeppieri Costruzioni srl in C.P.

Si allega:

- Format di offerta