

## **1. Premesse**

Il presente Disciplinare regola la procedura competitiva di liquidazione di terreni e fabbricati di seguito indicati acquisiti all'attivo del Piano delle Attività di Liquidazione della procedura di concordato preventivo della società So.Co.Str.Mo. S.r.l., (il "Cordato Preventivo") in relazione alla quale il Prof. Dott. Enrico Laghi è stato nominato liquidatore giudiziale (il "Liquidatore Giudiziale").

La procedura competitiva verrà svolta secondo lo schema dell'asta pubblica senza incanto, presso il Notaio Monica Giannotti con studio in Roma Viale Liegi n. 52 (tel 06.8546903-09, [mgiannotti@notariato.it](mailto:mgiannotti@notariato.it), pec [monica.giannotti@postacertificata.notariato.it](mailto:monica.giannotti@postacertificata.notariato.it)), nel giorno e nell'ora indicati nell'Avviso di cui si dirà oltre.

## **2. Oggetto della vendita**

La vendita ha ad oggetto i beni di seguito elencati:

### **TERRENI E FABBRICATI:**

- A. Immobile sito in Roma Via della Magliana n. 74/a identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 706, particelle 69, 101 e 270 (sub. 501 - 502). L'immobile è gravato da un'ipoteca giudiziale di primo grado a favore di M.B.M. S.p.A. derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 12/12/2016 Rep. 19776;
- B. Posti auto in Località Casal Monastero all'interno di un cortile di pertinenza di fabbricato sito in Roma Via Ratto delle Sabine n. 28, identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 291, particella 964 categoria C/6 (sub. 43-44-48-50-53). L'immobile può essere venduto in un unico lotto o in più lotti corrispondenti ai singoli posti auto.
- C. Immobile sito in Fregene, Comune di Fiumicino (RM) Via Nettuno n.82 identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 706, particella 17 (sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-501). L'immobile è gravato da (i) un'ipoteca volontaria di primo grado rilasciata a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A..

I beni sopra elencati risultano gravati da un'ipoteca giudiziale

di primo grado a favore di M.B.M. S.p.A. iscritta in data 20/01/2017 alle Form.Reg.Gen.4052 Reg.Part. 527 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 12/12/2016 Rep. 19776. L'ipoteca giudiziale risulta inefficace ex art. 168 l.f. in quanto iscritta nei novanta giorni precedenti il deposito della domanda di concordato preventivo ex art. 161, 6° comma, l.f. Per una più esaustiva descrizione dei beni si rinvia alla documentazione di cui al successivo art. 11.

### **3. Prezzo Base**

Per l'immobile di cui al punto A) ( Immobile sito in Roma Via della Magliana n. 74/a) il prezzo base è determinato in Euro 427.000,00 (quattrocentoventisettemila/00);

Per l'immobile di cui al punto B) ( Posti auto in Località Casal Monastero) il prezzo base è determinato in Euro 48.300,00 (quarantaottomilatrecento/00) ripartito tra i singoli posti auto identificati dai subalterni:

- sub 43 € 11.200,00 (undicimiladuecento/00);
- sub 44 € 11.200,00 (undicimiladuecento/00);
- sub 48 € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00);
- sub 50 € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00);
- sub 53 € 9.100,00 (novemilacento/00).

Per l'immobile di cui al punto C) (Immobile sito in Fregene) il prezzo base è determinato in Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/00);

### **4. Avviso di vendita**

Un avviso di vendita (di seguito "Avviso") o un suo estratto, sarà pubblicato, a cura da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con sede in Livorno, Via della Grazie n. 5, C.F. e P.IVA 01301540496, in persona del legale rappresentante Gian Luca Montanini (C.F. MNTGLC63E08E625H), operatore legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, quale delegato della procedura per eseguire detto adempimento, nonché sul portale autorizzato dal Ministero della Giustizia alle vendite giudiziarie [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno trenta giorni prima della data fissata per lo svolgimento della vendita, come disposto dall'art. 107, comma 1, ultimo capoverso, l. fall.

L'Avviso sarà divulgato anche tramite le seguenti forme di pubblicità:

- notifica di vendita mediante notificazione ex art. 107, comma 3, L.F., a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione per estratto, e per almeno due volte, sul quotidiano "Il Messaggero";
- pubblicazione per estratto, e per almeno due volte, sul bisettimanale "Porta Portese" (nella sezione vendite giudiziarie).

#### **5. Modalità di presentazione e Contenuto dell'Offerta Vincolante**

I soggetti interessati dovranno formulare l'offerta vincolante secondo le previsioni del presente Disciplinare (l'"Offerta Vincolante").

L'Offerta Vincolante dovrà pervenire, in busta chiusa, mediante raccomandata A/R, corriere o consegna "a mani", presso lo Studio del Notaio Monica Giannotti con Studio in Roma Viale Liegi n. 52, entro le ore 12:00 del giorno indicato nell'Avviso di Vendita. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'Offerta Vincolante.

Il termine orario finale di presentazione dell'Offerta Vincolante è da considerarsi perentorio.

A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, come registrate dal Notaio, restando a carico del partecipante il rischio per l'eventuale ritardo postale.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima del termine medesimo; tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

Sulla busta contenente l'Offerta Vincolante, dovrà essere apposta l'indicazione del mittente con relativo domicilio e la dicitura "OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO"

L'Offerta Vincolante dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente.

L'offerta vincolante dovrà riportare a pena di inammissibilità:

- le complete generalità, l'indicazione del codice fiscale e i recapiti, anche telefax, pec o e-mail dell'offerente;
- in caso di offerta da parte di persona giuridica la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA con allegazione del certificato camerale dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'offerta ovvero che abbia rilasciato al medesimo procura speciale che dovrà essere parimenti allegata;
- la dichiarazione in termini di proposta ferma, irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 90 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'Offerta Vincolante della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutti indicati nel presente

Disciplinare;

- il prezzo offerto espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per il Concordato Preventivo.

L'Offerta Vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate al successivo art. 6 del presente Disciplinare.

## **6. Condizioni dell'Offerta Vincolante**

L'offerta vincolante si intende formulata alle seguenti condizioni.

6.1. Il contratto di compravendita, con contestuale ed integrale pagamento del prezzo al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato entro il termine di 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione dell'Offerta Vincolante.

6.2. La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza del diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

6.3. Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

6.4. Il Concordato Preventivo 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 degli artt. 106 e 107 L.F., 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 restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà

6.5. L'offerente non si trovi in stato di Concordato Preventivo, Liquidazione Coatta Amministrativa, Fallimento o Amministrazione Straordinaria e nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali.

6.6. In mancanza di indicazione espressa, l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. In tale ultimo caso (offerta per persona da nominare) il procuratore che abbia partecipato, in qualità di offerente per persona da nominare, e sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dalla aggiudicazione dovrà comunicare il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta e depositare presso lo studio del Liquidatore Giudiziale il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

6.7. Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga

alle previsioni del presente Disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

6.8. La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dell'immobile.

6.9. Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 cc. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n.47/1985 e 46 del D.p.r. n. 380/2001.

## **7. Cauzione**

All'Offerta dovranno essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "So.Co.Stra.Mo. S.r.l. in CP n. 18/2017" di importo complessivamente pari al 30% del prezzo offerto, che sarà imputato per 10% a spese e per il 20% a deposito cauzionale.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione per mancata integrazione del prezzo, ai sensi del comma precedente, si potrà dare luogo a una nuova aggiudicazione in favore del secondo maggior offerente, ferma l'applicazione, in ogni caso, nei confronti dell'originario aggiudicatario del disposto di cui all'art. 587 c.p.c.

## **8. Apertura delle buste**

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio del Notaio Monica Giannotti nella data indicata nell'Avviso di Vendita pubblicato. Le offerte potranno essere di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; quelle di importo inferiore saranno comunque considerate non valide.

Dopo l'apertura dei plichi, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, con rilancio minimo di euro 1.000,00 (mille/00).

Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale d'asta redatto dal Notaio incaricato.

Ove il maggiore offerente non sia presente si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino

offerte superiori.

In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il bene in favore del migliore offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara, la cauzione, già rilasciata al Liquidatore, dovrà essere integrata dall'aggiudicatario provvisorio mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, entro tre giorni dallo svolgimento della gara, e dovrà essere complessivamente pari al 30% del prezzo di aggiudicazione. In caso di mancato deposito dell'assegno circolare non trasferibile o del bonifico nel termine sopra indicato, il bene sarà aggiudicato dall'altro partecipante al prezzo più alto offerto.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'offerta.

Il Liquidatore redigerà apposito verbale nel quale sarà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", delle offerte segrete di acquisto pervenute, delle eventuali offerte palesi in aumento, dell'aggiudicazione, o meno, del bene.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

Tutte le imposte, i tributi e/o diritti inerenti il verbale d'asta e l'aggiudicazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

#### **9. Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio**

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a

"So.Co.Stra.Mo. S.r.l. in CP n. 18/2017", entro 60 giorni dalla aggiudicazione provvisoria.

Il mancato perfezionamento della vendita per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del prezzo comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di versamento del prezzo nel termine suindicato, il giudice delegato ne dichiarerà la decadenza, disporrà la perdita della cauzione e troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 587 c.p.e. La procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una

nuova asta, ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

In entrambi i casi, se il ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

#### **10. Il contratto di compravendita e la cancellazione delle formalità**

Il contratto di compravendita verrà stipulato presso il Notaio entro 30 (trenta) giorni dalla data del versamento del saldo del prezzo.

Tutte le spese fiscali, notarili e le imposte relative alla cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

#### **11. Ulteriori oneri a carico degli offerenti e documentazione disponibile**

Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene in vendita e di tutta la relativa documentazione messa a disposizione degli interessati, Detti beni potranno essere visionati previa richiesta scritta all'indirizzo Pec [cpo18.2017roma@peconcordati.it](mailto:cpo18.2017roma@peconcordati.it)

La visita sarà confermata dalla procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Liquidatore nei giorni feriali.

Sono a disposizione degli interessati, che potranno farne richiesta scritta all'indirizzo pec [cpo18.2017roma@peconcordati.it](mailto:cpo18.2017roma@peconcordati.it) previa sottoscrizione della dichiarazione di riservatezza che sarà trasmessa dal Liquidatore Giudiziale, i seguenti documenti:

- a) disciplinare di vendita;
- b) relazioni peritali.

#### **12. Esito infruttuoso degli esperimenti di vendita**

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, la procedura competitiva sarà ripetuta entro un congruo termine alle medesime condizioni con prezzo base ribassato del 20% e così via per le eventuali successive aste.

#### **13. Disposizioni generali**

Il Concordato Preventivo 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 degli artt. 106 e 107, IV comma, L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, offerta d'acquisto

migliorativa per un importo non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, determinando il G.D. in tale ipotesi le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà. La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgvo. 30.6.2003 n. 196; ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura fallimentare.

#### **14. Legge applicabile. Foro competente**

L'intera procedura ed ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.