

Tribunale di Roma
C.P. Romana Calcestruzzi S.p.A. num. 26/2020
G.d. dott. Francesco Cottone
Commissario liquidatore avv. Guido Granzotto

DISCIPLINARE DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI RELATIVI
AL C.P. ROMANA CALCESTRUZZI S.P.A. (n. 26/2020)

Nell'ambito delle funzioni attribuite alla liquidatela giudiziaria del Concordato preventivo Romana Calcestruzzi S.p.A. (di seguito anche per brevità *La Procedura*), finalizzate al miglior realizzo dei beni acquisiti all'attivo, il presente "Regolamento di vendita" disciplina le attività di cessione del diritto di proprietà del seguente bene immobile (**Immobile**):

- Box auto di mq² 24 sito nel Comune di Palombara Sabina e distinto in catasto al foglio 49, particella 894, subalterno 16.

La liquidatela giudiziaria del Concordato preventivo Romana Calcestruzzi S.p.A. intende quindi cedere la predetta unità immobiliare mediante una procedura competitiva volta ad acquisire offerte irrevocabili di acquisto alle inderogabili condizioni contenute nel seguente regolamento.

DEFINIZIONI

Si intende per:

Procedura: il Concordato preventivo Romana Calcestruzzi S.p.A. n. 26/2020.

Offerente/Soggetto offerente: il soggetto che ha consegnato busta chiusa con valida offerta di acquisto del lotto indicato.

Aggiudicatario/Soggetto aggiudicatario: il soggetto che, all'esito della gara indetta dalla Procedura o quale unico offerente, sarà individuato quale soggetto obbligato alla stipula del contratto di vendita, senza che ciò determini alcun impegno per la Procedura.

Cauzione: la somma di danaro versata a mezzo di assegni circolari all'atto della presentazione della proposta irrevocabile (e suoi miglioramenti) pari al quindici per cento del prezzo complessivamente offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" - salvo il risarcimento del danno ulteriore - laddove il selezionato non provveda a formalizzare l'acquisto versando l'intero prezzo a mezzo assegni circolari, nei termini indicati dalla procedura fallimentare;

Soggetto partecipante: colui che ha presentato l'offerta irrevocabile.

* * *

Art. 1) I Lotti in vendita.

I beni per i quali la Procedura è interessata a ricevere offerte irrevocabili di acquisto sono costituiti da:

Lotto 1: box auto di mq2 24 sito nel Comune di Palombara Sabina e distinto in catasto al foglio 49, particella 894, subalterno 16.

Art. 2) Condizioni della vendita

Il prezzo minimo e base costituito dei singoli lotti è il seguente:

Lotto 1: euro 10.000,00 (diecimila/00).

La vendita è assoggettata ad IVA secondo la disciplina vigente.

La vendita dell'Immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza garanzia alcuna.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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), per qualsiasi motivo non considerati, anche se non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso.

Su ciascun offerente grava l'onere di prendere visione dei beni costituenti il lotto oggetto di interesse, nonché di farli esaminare da propri tecnici di fiducia e sottoporli, se del caso, a perizia.

La sottoscrizione della offerta di acquisto implica quindi specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, amministrativa, statica, impiantistica, energetica, di consistenza dei beni immobili costituenti il lotto anche se non rappresentata.

Il presente disciplinare di vendita sarà pubblicato sul PVP e sul sito www.astegiudiziarie.it unitamente all'avviso di vendita ai fini della sua consultazione.

Gli Immobili potranno essere visionati previa richiesta scritta da inviare, via Pec all'indirizzo cpo26.2020roma@pecconcordati.it.

La data e l'orario del sopralluogo saranno indicati per iscritto dal Commissario liquidatore; esso potrà avvenire anche alla presenza di un delegato del Curatore, che all'uopo verrà indicato.

Art. 3) Gli avvisi e la pubblicità della vendita.

L'avviso di vendita sarà pubblicato, a cura del Commissario liquidatore, sul PVP e sul sito internet www.astegiudiziarie.it nei 30 giorni che precedono la data fissata per la ricezione delle offerte.

La Procedura si riserva di utilizzare ulteriori forme di pubblicità.

Il presente disciplinare di vendita verrà comunicato, tramite PEC o tramite raccomandata A/R, a ciascuno dei creditori ipotecari o muniti di privilegio.

Art. 4) Modalità di presentazione delle offerte.

Gli interessati all'acquisto dovranno, a pena di inammissibilità, presentare offerta scritta, redatta in carta semplice e in busta chiusa **la quale non dovrà riportare alcun'altra indicazione se non l'indicazione della Procedura ed il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta.**

Tale busta chiusa dovrà essere consegnata, a pena di inammissibilità, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno stabilito nell'avviso di vendita, presso lo studio del Commissario liquidatore avv. Guido Granzotto in Roma, Via Lazzaro Spallanzani n. 22, che avrà cura di redigere un

elenco in cui verranno indicate le date di ricezione delle buste e su cui verranno apposte le relative firme di chi consegna; ad ogni busta chiusa verrà attribuito un numero progressivo.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata e/o pervenuta oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spedita prima del termine, o in luogo diverso da quello suindicato.

Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nei termini prescritti. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Commissario liquidatore all'atto del ricevimento del plico.

Nulla potrà essere imputato al Commissario liquidatore per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta.

Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta.

Art. 5) Contenuto dell'offerta.

L'offerta, da redigersi esclusivamente in lingua italiana, dovrà essere contenuta in unico plico chiuso con strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

L'offerta di acquisto, datata e sottoscritta con firma autografa dall'offerente ovvero dal legale rappresentante dell'offerente, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, domicilio, (ovvero denominazione, sede sociale e numero di iscrizione al registro delle imprese, in caso di società), codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto cui andrà trasferito il bene. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del

coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;**

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione del bene** e di accettarlo nello stato di fatto e diritto in cui si trova;

- **L'espressa dichiarazione di essere irrevocabile per almeno 150 giorni** successivi alla apertura delle buste

Alla domanda di partecipazione alla vendita dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 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 sia presentata dal legale rappresentante del soggetto offerente);
- 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);
- procura in originale (nei casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente).

Non è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno di importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, intestato a "CP Romana Calcestruzzi S.p.A. n. 26/2020" a titolo di cauzione, che sarà restituito, senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualunque titolo pretese, in caso di non aggiudicazione. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto del prezzo di cessione al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

Art. 6) L'apertura delle buste e la gara competitiva.

Successivamente, entro tre giorni dalla scadenza del termine fissato, il Commissario liquidatore provvederà all'apertura delle buste ed alla redazione di un verbale di apertura delle stesse; il verbale di apertura buste, che non ha valore di contratto, sarà trasmesso in copia via Pec ai soggetti offerenti di ciascun lotto.

Nell'ipotesi in cui vi sia un solo offerente per il singolo lotto, lo stesso sarà ritenuto aggiudicatario provvisorio del lotto di interesse e, entro 5 giorni, dovrà comunicare al Commissario liquidatore il nominativo del Notaio presso cui verrà stipulato l'atto di vendita.

Nell'ipotesi in cui dovessero pervenire al Commissario liquidatore due o più offerte valide, gli offerenti saranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta.

Le modalità di svolgimento della gara nonché la data e l'orario saranno comunicati dal Commissario liquidatore agli offerenti nella Pec con cui viene trasmesso il verbale di apertura delle buste.

Art. 7) La vendita dell'Immobile.

Il Commissario liquidatore informerà i Commissari giudiziali ed il Comitato dei creditori degli esiti della procedura di aggiudicazione e della eventuale gara, trasmettendo loro via Pec la relativa documentazione anche al fine di consentire loro l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 L. Fall.

L'atto di vendita sarà stipulato dinanzi al Notaio indicato dall'aggiudicatario nel termine di cui all'art. 6) entro 30 (trenta) giorni dal provvedimento autorizzatorio alla stipula reso del Comitato dei creditori.

Il pagamento del saldo dovrà avvenire in sede di stipula del contratto di vendita a mezzo assegni circolari intestati a "CP Romana Calcestruzzi S.p.A. n. 26/2020".

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita 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. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Tutte le spese relative alla procedura di vendita ed alla stipula della cessione, comprese le imposte, tasse e spese notarili, dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario, al netto dell'acconto versato, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

Art. 8) Cancellazione dei gravami.

Successivamente alla vendita, previa istanza del Commissario liquidatore, il Giudice Delegato emetterà ai sensi dell'art. 108 L. Fall. decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sugli Immobili in questione.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sugli immobili in questione avverrà a cura e a spese della parte acquirente.

Art. 9) Clausole finali.

Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la Procedura fallimentare e per i suoi Organi alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Art. 10) Informativa Privacy

In adempimento a quanto previsto dalla legge 675/96 per la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, la Procedura informa che il trattamento dei dati relativi sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e

contrattuali assegnati alla Procedura. Il trattamento concerne informazioni relative alle domande ed alle offerte segrete presentate dai partecipanti all'asta. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto della legge 675/96 e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate/informatizzate e/o mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente collegate alle finalità stesse. La diffusione dei dati sarà effettuata esclusivamente ai fini della redazione del verbale d'asta. I dati trattati potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici solo ove espressamente previsto da previsioni normative e/o regolamentari. Con riferimento ai predetti trattamenti l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 13 della legge 675/96 secondo le modalità ivi contemplate. Il Titolare ed il Responsabile del trattamento dei dati personali sono indicati nel Commissario liquidatore avv. Guido Granzotto, con studio in Roma, Via L. Spallanzani n. 22.

Roma, 8 luglio 2025

avv. Guido Granzotto