



TRIBUNALE DI ROMA
Sezione fallimentare
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
(N. 27/2014)
FIANO 81 SRL in liquidazione



BANDO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI E REGOLAMENTO DI GARA



Giudice Delegato: Dott. Carlomagno
Commissario Giudiziale: Avv. Lorenza Dolfini
Liquidatore: Avv. Carlo Cicala



1. Elenco dei beni.....	2
2. Pubblicità.....	2
3. Richiesta di sopralluoghi.....	2
4. Presentazione e contenuto dell'offerta vincolante.....	2
5. Esame delle offerte vincolanti. Procedura di gara.....	3
6. Conclusione del contratto.....	4
7. Disposizioni varie.....	4

1. Elenco dei beni.

1.1. Il presente documento (il "**Bando**") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto alcuni tra i beni immobili appartenenti a Fiano 81 SRL in Liquidazione ("**Fiano 81**"), società ammessa alla procedura di concordato preventivo n. 27/2014, omologato con Decreto del Tribunale di Roma n. 13/2015 emesso il 9.3.2015 e depositato il giorno 11.3.2015.

1.2. Con visto del 30.9.2024, previo parere del Commissario Giudiziale, Avv. Lorenza Dolfini, Il Giudice Delegato ha approvato l'integrazione del Programma di liquidazione ex art. 41 legge fallimentare, avente ad oggetto la determinazione nelle modalità e condizioni di vendita dei beni ivi menzionati, tra cui i beni immobili, siti in Fiano Romano, ovvero n. 3 appartamenti:

- Lotto n. 1, appartamento sito in Via Umberto Terracini n. 3/B, Comparto C/7, int. 15/A, identificato al NCEU foglio 10, particella 951, sub. 80, posto auto al foglio 10, particella 950, sub. 42 e cantina al foglio 10, particella 951 sub. 51;
- Lotto n. 8, ovvero appartamento monolocale, sito in Via Umberto Terracini n. 9, Comparto C/2, int. 2, identificato al NCEU foglio 10, particella 952, sub. 684, posto auto al foglio 10, particella 952, sub. 727 e cantina al foglio 10, particella 952 sub. 640;
- Lotto n. 12, ovvero appartamento sito in Via Umberto Terracini n. 9, Comparto C/2, identificato al NCEU foglio 10, particella 952, sub. 962, posto auto al foglio 10, particella 952, sub. 726 e cantina al foglio 10, particella 952 sub. 639.

2. Pubblicità.

Il Bando unitamente ad ogni informazione relativa al bene immobile posto in vendita, è pubblicato su www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche per un periodo non inferiore a 45 giorni. Gli interessati sono invitati ad inviare richieste di chiarimento al seguente indirizzo mail: **info@studiocr.com** o PEC **cpo27.2014roma@pecliquidazioni.it**.

3. Richiesta di sopralluoghi.

Entro il giorno 18 luglio 2025 gli interessati possono domandare di effettuare un sopralluogo dell'immobile. La richiesta deve pervenire, entro tale termine, esclusivamente e a pena d'inammissibilità, per PEC o posta elettronica ordinaria a uno degli indirizzi indicati al punto precedente, indicando il nominativo della persona che svolgerà il sopralluogo ed allegando la copia di un documento di identità in corso di validità. Le visite all'immobile saranno effettuate dal 21 luglio 2025 al 25 luglio 2025 in base alle richieste pervenute.

4. Presentazione e contenuto dell'offerta vincolante.

4.1. Entro le ore 18:00 del giorno 8 settembre 2025, a pena d'inammissibilità, i soggetti interessati dovranno far pervenire un'offerta vincolante, in plico chiuso, a: Avv. Carlo Cicala – Via Properzio, 5 – 00193, Roma. A pena d'inammissibilità, sulla busta dovrà essere contenuta la seguente proposizione: "OFFERTA VINCOLANTE relativa alla procedura di vendita degli immobili di Fiano 81 SRL in liquidazione". Sempre a pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà indicare un prezzo non inferiore al prezzo base (il "**Prezzo Base**") di €

158.850,00. Entro lo stesso termine, copia della proposta dovrà essere inviata per PEC o email ad uno degli indirizzi indicati al punto 2.

4.2. Le offerte vincolanti, a pena d'inammissibilità, dovranno essere irrevocabili per un periodo di sessanta giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione, e dovranno essere redatte, a pena d'inammissibilità, secondo il modello allegato al presente Bando sub **B**. All'offerta dovranno essere allegati, sempre a pena d'inammissibilità, un assegno circolare, intestato a "Concordato preventivo 27/2014 di Fiano 81 SRL in liquidazione", di importo pari al 10% della somma offerta, che sarà trattenuto in deposito cauzionale e quindi restituito o imputato in acconto prezzo in caso di compravendita, nonché una copia sottoscritta per accettazione del presente Bando.

4.3. Le offerte vincolanti possono essere presentate da persone fisiche o giuridiche, italiane o estere, e devono essere sottoscritte in originale. Nel caso di persone fisiche deve essere allegata la copia, fronte/retro, di un documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso di persone giuridiche, deve essere allegato il certificato della Camera di Commercio, o ente straniero equivalente, presso il quale è iscritto l'offerente, attestante la vigenza delle cariche sociali, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, unitamente alla copia fronte/retro di un documento di identità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta.

4.4. Ciascuna offerta verrà presa in considerazione soltanto ove il prezzo di acquisto indicato sia pari o superiore al relativo Prezzo Base.

5. Esame delle offerte vincolanti. Procedura di gara.

5.1. Scaduto il termine per l'invio delle offerte vincolanti, il liquidatore provvederà all'apertura delle buste ricevute e, successivamente, all'esame delle offerte ivi contenute.

5.2. Nel caso in cui, sia pervenuta più di una offerta vincolante valida, il liquidatore inviterà coloro che abbiano presentato offerte valide in relazione al lotto a presentarsi ad una ulteriore fase di gara competitiva (la "**Gara**") che si terrà presso lo studio del liquidatore e alla presenza del medesimo, secondo le regole che seguono.

5.3. Nel caso in cui, sia stata presentata una sola offerta valida, il liquidatore non svolgerà la Gara di cui al punto precedente ma comunicherà all'unico offerente la qualifica di "Soggetto Selezionato", senza che ciò valga o significhi accettazione della proposta.

5.4. Il soggetto che interviene alla Gara in nome e per conto di una persona giuridica deve esibire una visura camerale, estratta in data non antecedente al 31 luglio 2025, dalla quale risulti la legittimazione ai fini di cui sopra. Qualora il soggetto che interviene in nome e per conto di una persona giuridica non ne sia il legale rappresentante, dovrà essere esibita la procura notarile, conferita dal legale rappresentante, dalla quale risulti il conferimento di poteri idonei ai fini di cui sopra.

5.5. In quella sede il liquidatore indicherà come "prezzo base" della Gara (il "**Prezzo Base di Gara**") l'offerta più alta tra quelle pervenute in relazione al l'immobile, ed inviterà tutti coloro che hanno presentato offerte valide ad effettuare offerte migliorative per un valore non inferiore al 5% del Prezzo Base di Gara, che dovranno essere rese entro tre (3) minuti dalla comunicazione del Prezzo Base di Gara o dell'offerta migliorativa precedente; allorché siano trascorsi tre minuti dalla comunicazione del Prezzo Base di Gara o dall'ultima offerta migliorativa, senza che ne segua un'altra maggiore, il liquidatore dichiarerà chiusa la Gara in relazione al lotto in questione. Successivamente alla chiusura della Gara, con riferimento al lotto, il liquidatore comunicherà al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta la qualifica di "Soggetto Selezionato", senza che ciò valga o significhi accettazione della proposta.

5.6. Il liquidatore, entro trenta giorni dalla conclusione della Gara, convocherà il "Soggetto Selezionato" a concludere il contratto di trasferimento del bene (o dei beni) immobile innanzi al Notaio incaricato del rogito

(il "Notaio Rogante"). Entro il medesimo termine il liquidatore restituirà il deposito cauzionale versato dagli offerenti che non abbiano assunto la qualifica di "Soggetto Selezionato".

5.7. Il liquidatore si riserva il diritto di indicare il Notaio Rogante.

6. Conclusione del contratto.

6.1. Le tasse di registro relative al contratto di cessione, le spese di trasferimento ed in generale tutte le spese delle operazioni attuative del trasferimento dell'immobile, ivi incluse le tasse, le spese ed i costi notarili, nonché le tasse e le spese necessarie per la registrazione della documentazione presso le competenti autorità sono a carico dell'acquirente, che si impegna a manlevare e tenere indenni il venditore ed il liquidatore da qualunque pretesa venisse al riguardo sollevata nei loro confronti.

6.2. La compravendita sarà convenuta con esclusione di qualsiasi garanzia di legge, ivi compresa qualsiasi garanzia in materia di qualità dei beni, ai sensi degli articoli 1488, 1489, 1490 e 1497 cod. civ., e pertanto non troveranno altresì applicazione gli articoli 1492, 1493 e 1494 cod. civ., ad eccezione di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 1487 cod. civ. e salvi i casi di dolo e colpa grave ai sensi dell'articolo 1229 cod. civ.

6.3. Il prezzo di vendita ed ogni altro onere verrà corrisposto dal "Soggetto Selezionato" contestualmente alla conclusione del contratto mediante assegno circolare.

6.4. Il liquidatore, ove necessario in ragione della natura dei beni, eseguirà la notifica di cui all'art. 107, comma 3, L.F.

7. Disposizioni varie.

7.1. Il liquidatore potrà in qualsiasi momento modificare la procedura di vendita, la tempistica, recedere in qualunque momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse; sospendere o interrompere la procedura, temporaneamente o definitivamente, nei confronti di uno o più o di tutti i partecipanti; procedere a trattativa privata con uno o più dei partecipanti, fermo restando che le predette determinazioni saranno tempestivamente comunicate, ed all'occorrenza autorizzate, dal Comitato dei Creditori. Quanto sopra senza che ciò possa comportare alcun obbligo per la procedura di risarcire o indennizzare, neppure a titolo precontrattuale, né creare aspettative per i soggetti che abbiano presentato offerte vincolanti.

7.2. La pubblicazione del Bando (e dell'estratto dello stesso) e di qualsiasi informazione, documento o comunicazione, non integra un'offerta per l'acquisto ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., ovvero una sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 58 del 24.2.1998, né altrimenti può costituire il fondamento di alcuna obbligazione contrattuale o impegno a vendere o responsabilità precontrattuale da parte di Fiano 81 SRL in liquidazione. Resta pertanto inteso che qualsiasi obbligazione di tale genere potrà sorgere unicamente nella misura in cui essa fosse contenuta nel/i contratto/i di cessione di dei beni (qualora si giunga alla stipula di tale contratto), mentre dalla pubblicazione del presente Bando e dalla ricezione delle offerte vincolanti non discende, in capo a Fiano 81 SRL in liquidazione, alcun obbligo di espletamento o di completamento della procedura di vendita.

7.3. Il presente Bando e regolamento di gara e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi relativa sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Roma.

7.4. La lingua ufficiale della procedura è l'italiano. Il testo del presente Bando e regolamento di gara prevale su qualunque altro testo ovunque pubblicato in lingua straniera.

7.5. I termini che hanno scadenza nelle giornate di sabato e domenica o nei giorni festivi, si intendono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.



7.6. Si applicheranno gli articoli da 105 a 108-ter L. F. in quanto compatibili con la disciplina applicabile al concordato preventivo.

Firma per accettazione del presente Bando

