

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. XIV -FALL.RE G.D. DR.SSA BORDO CATERINA

FALL.TO N. 373/2022 G.C. HOTEL S.R.L. CON SOCIO UNICO

AVVISO DI VENDITA PER IL 10/02/2026

(ex art.107, co. I, L.F.)

Si rende noto che il Curatore Avv. Isabella Gigli (con studio in Roma, Via Ugo Ojetti n.427 tel. 068105366, pec della procedura f373.2022roma@pec.it), anche nella qualità di delegato, fissa la vendita senza incanto e con modalità competitive ex art. 107, 1° comma L.F., della **piena proprietà di un immobile** adibito ad albergo sito in Roma, Via Monterosi n.18, oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda intercorso con la XXXXX, dal quale la sottoscritta ha comunicato il recesso ex art. 79 L.F.; immobile il cui utilizzo, poi, è stato concesso alla stessa XXXXX, come anche rilevato nella perizia del CTU (pag.3) che ricorda che *"l'accordo per il godimento dell'azienda rimane in vigore fino al 31/03/2025 o comunque fino alla data della vendita dell'immobile in sede di gara"*.

I termini dell'accordo intercorso tra la XXXXX e la Curatela sono contenuti nell'allegato 9 alla citata perizia, ed in tale allegato viene detto anche del riconoscimento del diritto di prelazione in favore della XXXXX stessa, e le condizioni per il suo esercizio.

In particolare, giusto provvedimento del Giudice delegato del 14/07/2023, quest'ultima è stata autorizzata a proseguire nel godimento della azienda alberghiera fino alla data di vendita dell'immobile de quo.

Inoltre alla società di cui sopra, è stato riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile, alle condizioni che seguono:

- avrà 30 giorni per esercitare il suo diritto di prelazione a mezzo comunicazione scritta da inviare sulla pec del fallimento, esercizio dal quale decorreranno i termini per il pagamento del prezzo come previsti nell'ordinanza di vendita ed uniformemente ai termini indicati dall'aggiudicatario;

- nel caso in cui tale società non eserciti la prelazione dovrà riconsegnare quanto detenuto (immobile, beni mobili, attrezzature, licenze ed autorizzazioni, prestando la massima collaborazione per procedere alla voltura delle stesse e delle utenze alla Curatela o al soggetto da questa designato) entro e non oltre il termine di mesi 4 dall'aggiudicazione definitiva; in caso di ritardo sarà dovuta la somma giornaliera di € 100,00 a titolo di penale, da aggiungersi al corrispettivo per il godimento come pattuito comunque dovuto fino all'effettiva riconsegna, salvo il maggior danno.

La vendita del bene *de quibus*, avverrà **in un unico lotto, al prezzo base di € 6.155.000,00 (euro seimilionicentocinquantacinquemila/00)**, oltre spese ed imposte di trasferimento, nonché di cancellazione dei gravami. Tale **importo**, o comunque quello di aggiudicazione in seguito all'eventuale gara, è **scevro dalla somma di € 226.000,00** presumibilmente necessaria, secondo il CTU, **per effettuare gli adeguamenti anche tecnici e la sanatoria**, indicati analiticamente negli elaborati peritali depositati in atti (somma che, quindi, resterà a **carico dell'aggiudicatario**). Si richiama l'attenzione degli interessati alla vendita sulla precisazione che, sul punto, fa il CTU il quale, a pag. 28 del proprio elaborato dice che *"la cifra complessiva relativa agli oneri e oblazioni ancora da versare al Comune di Roma al fine del ritiro delle concessioni in sanatoria sopra elencate ammonta ad € 226.053,11, arrotondato in € 226.000,00. In merito a questo importo, si fa presente che, poiché dalle richieste dell'Ufficio Condono sono passati ormai più di 10 anni, per la definizione delle rispettive pratiche le somme già conteggiate dal Comune -anni 2013 e 2014- potrebbero subire un incremento che non può essere valutato in questa sede"*.

Tale bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al fg.234, p.lla 101, sub 502, cat. D/2, z.c. 4, rendita € 126.290,00; ed è meglio descritto ed individuato nella documentazione tecnica depositata in atti, cui si rinvia unitamente alla certificazione relativa ai gravami esistenti, anche per quanto qui non riportato e/o indicato ed anche in merito ad eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, e che deve essere consultata con attenzione dall'offerente il quale non è esonerato dal compiere opportuni accertamenti, anche relativamente alle visure ipotecarie e catastali.

La vendita del bene di cui sopra avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i limiti temporali e di prelazione sopra riferiti; eventuali differenze di misura o l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di quanto venduto e/o oneri di qualsiasi genere -ancorché non indicati in perizia-, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; tale vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente la vendita avverrà alle seguenti condizioni e modalità:

1) Modalità di presentazione dell'offerta. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio all'uopo adibito dal professionista delegato Avv. Isabella

Gigli, Via Conca d'Oro 287 00141 Roma, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 09/02/2026, ove si svolgerà l'esperimento di vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura (Avv. Gigli Isabella) e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta. L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e se coniugato il proprio regime patrimoniale, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente è una persona giuridica andranno indicati tutti i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC e legale rapp.te).

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione, sia tecnica che relativa ai gravami, riguardante l'immobile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile oggetto della vendita. All'uopo si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dall'effettuare accertamenti anche tecnici.

3) Documenti da allegare all'offerta:

a) in caso di persona fisica all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del coniuge, se in comunione legale dei beni;

b) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale ex art. 579, comma III c.p.c., contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona per la quale si presenta l'offerta, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 c.p.c., dovrà depositarsi originale della procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, o copia autentica della procura generale risultante da atto pubblico;

c) qualora l'offerente sia una persona giuridica dovrà essere allegata copia della visura camerale aggiornata della società, attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente (e, in tal caso, una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa), ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, e l'originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

4) Modalità di versamento della cauzione. All'offerta dovrà essere allegata, come sopra detto, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Fall. n. 373/2022 G.C. Hotel s.r.l." di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

5) Irrevocabilità dell'offerta. Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) Svolgimento della vendita. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e degli eventuali testimoni indicati dal professionista delegato, il giorno 10/02/2026 alle ore 10,00; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà - ex art. 573 c.p.c. - a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nella vendita senza incanto, infatti, non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

In caso di esito infruttuoso del primo esperimento di vendita al prezzo-base sopra stabilito sarà fissato immediatamente un nuovo termine, non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione

sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 e ss. c.p.c.. In tal caso il sottoscritto curatore preparerà l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie e provvederà alla pubblicazione dei relativi avvisi con le stesse modalità del precedente ai sensi dell'art. 490 c.p.c., determinando seduta stante il prezzo base della nuova vendita in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

Non saranno effettuate le notifiche ai creditori iscritti per i successivi esperimenti di vendita.

7) Termine per il saldo del prezzo.

In caso di aggiudicazione, dopo il completamento dell'iter connesso al previsto diritto di prelazione, il sottoscritto Curatore comunicherà all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle spese accessorie (sia di trasferimento che di cancellazione dei gravami il cui costo è a carico dell'aggiudicatario) e da tale comunicazione decorrerà il termine per il deposito di tali somme, che sarà quello indicato dall'aggiudicatario nell'offerta e, comunque, non superiore a 120 giorni. Il versamento delle somme dovute dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare NT intestato a "Fall. n. 373/2022 G.C. HOTEL S.r.l.", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che sarà comunicato, sotto comminatoria -in caso di inadempimento dell'aggiudicatario- di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui all'art. 587 c.p.c.. Si precisa che è facoltà degli organi della procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; responsabilità che restano espressamente escluse anche per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche, anche se non citate in perizia.

8) Completamento della procedura.

Tutte le spese conseguenti alla vendita, ivi comprese imposte, tasse ed altri oneri accessori nonché i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti per l'eventuale liberazione dell'immobile, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In base al disposto dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda agli organi competenti entro i termini di legge, dall'atto di trasferimento dell'immobile.

L'aggiudicatario non ha diritto all'acquisto del bene, restando in piena facoltà del Giudice, fino all'emissione del decreto di trasferimento, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, ai sensi dell'art. 108 L.F..



Il sottoscritto curatore provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e degli elaborati peritali di stima di cui è in possesso, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Roma, 8 settembre 2025.

Il curatore/delegato alla vendita

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Isabella Gigli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®