

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALL. N°223/2018 CICCHETTI MASSIMO SRL**  
**Giudice Delegato: DOTT. CARMEN BIFANO**  
**Curatore: DOTT. GIOVANNI TREGLIA**

**IL GIORNO 27 LUGLIO 2022 ORE 10:00 PRESSO GLI UFFICI DELL'IVG DI ROMA SRL, IN VIA ZOE FONTANA 3- ROMA, SI PROCEDERA' ALLA VENDITA DEI SEGUENTI IMMOBILI:**

premessò che

- il Tribunale di Roma con sentenza del 22.03.2018 ha dichiarato il fallimento della società x
- In esecuzione del Supplemento del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva ex art. 107 l.fall. , avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

**Lotto 10**

Il lotto è costituito DALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA dell' immobile sito in Via Enrico Berlinguer n. 21 sc. A Comune di Fiumicino (RM)

L'appartamento è ubicato al piano 2° della scala "A", contraddistinto con l'interno 10 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

Fa parte del lotto anche la proprietà superficiaria di un posto auto scoperto, contraddistinto a terra con il numero 10/A catastalmente interno 33.

**Appartamento:**

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq. 47,35;

La superficie netta del balcone è di circa mq. 17,00;

La superficie commerciale dell'appartamento e di circa mq. 52,25.

**Posto**

**auto:**

La superficie netta del posto auto è di circa mq. 12,50;

**Prezzo base d'asta euro Euro 109.000,00**

**Stato occupazione:** libero.

**1)MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE DELLA VENDITA SENZA INCANTO:**

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili mediante la raccolta di offerte, regolarmente cauzionate. Gli offerenti dovranno far pervenire le offerte entro e non oltre le ore 12 del giorno prima della data di vendita presso la sede operativa dell'IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n. 3, CAP 00131 Roma, numero di telefono 06/83751500 (selezione 2), fax 06/83751580, indirizzo mail [info@ivgroma.it](mailto:info@ivgroma.it), PEC [ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it](mailto:ivgdiroma@associazioneivg.legalmail.it) – (aperta dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00). Sulla busta dovrà essere indicata esclusivamente la dicitura "Offerta di acquisto Fallimento n. 223/2018 ". La domanda di partecipazione potrà essere presentata personalmente o tramite un Avvocato munito di procura speciale,

il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla vendita il nome dell'aggiudicatario per il quale ha fatto l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore ex art. 583 c.p.c..

L'Offerta dovrà contenere:

- I.** L'istanza di partecipazione alla gara, dovrà riportare le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, se persona coniugata, il regime patrimoniale scelto; in caso di istanze presentate in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA (visura camerale aggiornata della società) dal quale risulti la costituzione ed i poteri conferiti all'offerente, con allegazione delle eventuali delibere necessarie attestanti i poteri del rappresentante la persona giuridica offerente, risalente a non più di dieci giorni antecedenti; l'offerta di acquisto presentata e' irrevocabile;
- II.** L'indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, tutte le comunicazioni da parte del Curatore e dall'IVG di Roma s.r.l. oltre ad un recapito telefonico;
- III.** L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base indicato;
- IV.** L'espressa indicazione di aver preso visione delle perizie di stima immobiliare depositate e pubblicate e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nell'avviso di vendita e nel bando di vendita del quale si dichiara di accettarne integralmente il contenuto.

All'offerta dovrà essere allegata:

- Copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentate *pro tempore* con relativa visura camerale risalente a non più di dieci giorni antecedenti;
- Due assegni circolari di cui uno intestato alla procedura " Fallimento n. 223/2018 Cicchetti Massimo Srl" a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge

## Condizioni della vendita

### 1. Condizioni della vendita

L'immobile in oggetto è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive, atti d'obbligo, Convenzione trascritte e quanto altro; eventuali differenze e/o errori di qualsivoglia genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia; il tutto come meglio descritto nella stima del bene redatta dal Perito in atti. Con esonero della Curatela da qualsivoglia responsabilità per eventuali opere abusive, vizi, e difetti, anche se occulti o evidenziati in perizia, o per eventuali diritti di terzi, che non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, così come per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di perizia. liberamente consultabile ed alla quale espressamente si rinvia per ogni chiarimento in merito.

### 2. Forma e modalità della vendita

- a. Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le indicazioni di cui al punto che segue;
- b. Prezzo e cauzione: il prezzo offerto in busta non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore al prezzo base e la cauzione è determinata in ragione del 10% del prezzo offerto oltre al compenso IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge, quale anticipo pagamento diritti di vendita;
- c. Prezzo base: i) in caso di una sola offerta, valida ed efficace, almeno pari al prezzo base, essa si aggiudicherà l'immobile; ii) in caso di più offerte il Commissionario delegato alla vendita procederà ad una gara informale al rialzo, partendo dall'offerta più alta, con rilanci di importo almeno pari a € 3.000,00 (tremila) iii) in caso di mancanza di offerte ovvero nel caso in cui le stesse non fossero valide e/o efficaci, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, previa pubblicità.
- d. In presenza di pluralità di offerte per lo stesso importo ed in assenza di rilanci, salvo le condizioni di cui sopra, l'aggiudicazione verrà effettuata alla prima offerta pervenuta;
- e. Per quanto attiene al regime tributario, si rinvia ai regimi riservati alle singole categorie di lotti, in funzione delle rispettive condizioni di fatto dell'immobile oggetto di cessione ed a quanto già illustrato;
- f. In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona, ente o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso gli uffici dell'IVG di Roma S.r.l., Via Zoe Fontana n. 3 Roma entro tre giorni dall'aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'Avvocato;
- g. In caso di offerte presentate da una società, dovrà partecipare un legale rappresentante munito dei necessari poteri;

### 3. Atto di cessione e versamento del prezzo

- a. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo - in unica soluzione - entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.  
Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata oltre iva se dovuta) dovrà essere versato in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Fallimento Fallimento n. 223/2018 Cicchetti Massimo Srl" e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, ovvero mediante consegna al Curatore (o suo delegato) di assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento 223/2018 Cicchetti Massimo srl" entro il termine massimo di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, restando ferma la facoltà, a favore del Fallimento, di adottare fino al momento del rogito notarile provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui agli articoli 107 e 108 della L.F. Nel medesimo termine massimo di centoventi i (120) giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, a mezzo assegno circolare non trasferibile, il saldo del compenso dovuto all'IVG di Roma S.r.l. pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA dedotto di quanto già corrisposto.  
Gli oneri di legge, onorari e spese dell'atto notarile di vendita, nonché qualunque costo accessorio all'alienazione del bene saranno interamente a carico dell'aggiudicatario così come quelle previste per le cancellazioni delle formalità ipotecarie come risultanti dal certificato ventennale rilasciato, volture catastali, tasse e imposte, oneri tutti consequenziali alla vendita e saranno direttamente corrisposte dall'aggiudicatario al Notaio rogante (a scelta del Curatore) per la stipula dell'atto di compravendita, per la registrazione, trascrizione e voltura dello stesso atto. Si potrà anche ricorrere ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato senza alcun impegno della curatela e del commissionario sempre con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “Gravami non cancellabili”.

- b. Alla vendita si applicano gli artt. 107, co. 4 e 108, L.F., precisandosi che l’aggiudicazione sarà definitiva al decorrere del termine ivi indicato senza che siano intervenuti impedimenti né sospensioni alle operazioni di vendita;
- c. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall’aggiudicazione e la cauzione, così come le competenze dell’Istituto, saranno incamerate, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all’art. 587 c.p.c.

#### 4. Presentazione delle offerte

Gli offerenti dovranno far pervenire entro le ore 12 del giorno antecedente a quello di asta, la sede operativa dell’IVG Roma srl, sita in via Zoe Fontana n.3, CAP 00131 Roma, l’offerta in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento e recante unicamente la dicitura “Offerta di acquisto Fallimento n. 223/2018 Cicchetti Massimo srl”.

L’offerta dovrà contenere:

- a. Denominazione e generalità complete dell’offerente con fotocopia di un valido documento d’identità dell’offerente (in caso di società, produrre visura Registro Imprese recente ed aggiornata);
- b. Indicazione di un indirizzo PEC, oppure di un diverso recapito dove ricevere, tutte le comunicazioni da parte del Curatore o del Commissionario;
- c. L’indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell’offerta, essere inferiore al prezzo base;
- d. Espresa dichiarazione di avvenuta presa conoscenza delle perizie di Stima e di accettazione di tutte le condizioni, nessuna esclusa, contenute nel presente avviso;
- e. Espresa dichiarazione che il saldo prezzo verrà versato in unica soluzione entro centoventi (120) giorni dall’aggiudicazione, termine ultimo e perentorio, a pena di decadenza ed incameramento della cauzione.
- f. L’offerta dovrà essere corredata di due assegni circolari di cui uno intestato alla procedura “FALLIMENTO n. 223/2018 Cicchetti Massimo srl r.l.” a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a IVG DI ROMA S.r.l. a titolo di anticipo sui compensi IVG pari al 3% del prezzo offerto oltre iva di legge;

#### 5. Visione beni e documenti

Il compendio immobiliare e i beni mobili ivi presenti saranno visionabili, previo appuntamento con il Commissionario I.V.G. DI ROMA S.r.l., ai riferimenti in calce indicati; mentre i documenti di interesse saranno consultabili, sul portale: [www.ivgroma.com](http://www.ivgroma.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), nonché sul Portale delle vendite pubbliche oppure presso gli uffici dell’IVG DI ROMA S.r.l.

#### 6. Disposizioni generali

Il Fallimento si riserva la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che per ciò gli offerenti possano avanzare nei confronti della Curatela e/o del Fallimento alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

Il Fallimento 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. 108 e 107, IV comma, L.F. ove pervenga, entro dieci giorni dall’aggiudicazione provvisoria, offerta d’acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione,

determinando il G.D. in tale ipotesi le modalità di una eventuale gara, ovvero di non procedere all'aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti 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.

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. 30.6.2033 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.

#### 7. 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.