

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE

CONCORDATO OMOLOGATO SAFIR S.r.l.
R.G. 5/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile

Commissario Giudiziale: Dott. Antonino Edmondo Ficalora

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Andrée Luraghi

AVVISO DI VENDITA

Lo scrivente Commissario Giudiziale Dott. Antonino Edmondo Ficalora, con studio in Milano (MI) Via Melchiorre Gioia n. 168 e lo scrivente Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Andrée Luraghi, con studio in Milano (MI) Via Vittor Pisani n. 8/a:

- vista l'autorizzazione alla vendita dell'immobile oggetto del presente avviso con gara telematica da disporsi mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste gestita da PARVA DOMUS S.r.l.;

AVVISANO

della vendita con modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili, **che si terrà presso EXECUTIVE SERVICES BUSINESS CENTRES in Milano (MI) Via Vincenzo Monti n. 8 – piano terzo, in data 27.02.2024 alle ore 13:00 e seguenti.**

LOTTO UNICO: edificio cielo terra (p. S1-1-2) a destinazione d'uso ufficio, sito in Roma (RM) Municipio I°, Via della Navicella n. 41. L'edificio, in posizione centrale e prestigiosa, rientra nel Rione XIX Celio, fronteggiante Porta Metronia. L'area pertinenziale dell'edificio risulta completamente pavimentata in porfido, con aree di verde lungo la recinzione. Il fabbricato si sviluppa al piano seminterrato, accessibile mediante rampa di scala a cielo libero posta nel lato posteriore dell'edificio; un piano terra rialzato, accessibile tramite due rampe di scala a esterne a cielo libero e da una rampa di scala interna; un piano mezzanino; e la soprastante terrazza, raggiungibile dalla sola rampa di scale interna al fabbricato. Il piano copertura (lastrico solare terrazzato), contiene anche il vano cucina.

Il fabbricato risulta così distribuito:

- **Piano S1:** ambienti di servizio (centrale termica, la rampa di scala interna, piccoli ambienti); ampio disimpegno centrale, dal quale si dipartono due ambienti di grandi dimensioni, quattro stanze, due bagni.

- **Piano 1 (terra rialzato):** due accessi dedicati esterni, uno sul fronte principale, ed il secondo nella parte posteriore, composto di un disimpegno centrale di ampie dimensioni, asse di collegamento tra i due accessi, e delle due stanze di ampie dimensioni, collegate direttamente con esso, e con le altre quattro stanze ad uso ufficio, bagno, una stanzetta, e altri due piccoli ambienti, posti lateralmente alla rampa posteriore esterna serventi da corridoi di collegamento con i due lati.
- **Piano 2 (mezzanino):** ambienti di servizio, ovvero, due bagni e disimpegno distributivo.
- **Soprastante terrazza di copertura praticabile,** contenente un ambiente cucina con proprio accesso e finestratura prospettante sul fronte principale. Sul solaio di copertura della cucina, è presente una piccola terrazza, raggiungibile tramite un collegamento di scala a pioli esterna, ancorata sul fronte.

*** **

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, foglio 515, part. 72, zona cens. 2, categoria A/10, consistenza 24,5 vani, superficie catastale 989 mq, rendita € 27.330,90, piano S1-1-2.

*** **

Valore di perizia: € 6.895.000,00 (euro sei milioni ottocentonovantacinquemila/00)

Prezzo base d'asta: € 4.640.000,00 (euro quattro milioni seicentoquarantamila/00)

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 100.000,00 (euro centomila/00)

Per una migliore individuazione dell'immobile e delle sue caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dall'esperto Arch. Giovanni Carofei nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 140/2019 del Tribunale di Roma. A tale **perizia, all'ispezione ipotecaria del 18.01.2023, alla visura storica del 18.01.2023 e al parere circa il valore dell'unità immobiliare** redatto dal Geom. Roberta Micheli del 03.02.2023 si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile e per la sua regolarità edilizia/urbanistica.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comprendo innanzi al referente della procedura.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Commissario visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il log in alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Commissario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Commissario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso. Le medesime condizioni si applicano in caso di offerta trasmessa in modalità telematica.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.

I partecipanti all'asta, o i loro procuratori legali, dovranno essere in grado di comprendere e parlare la lingua italiana.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite **bonifico bancario sul conto intestato alla procedura presso UNICREDIT - IBAN IT 74 C 02008 01627 000106343802**.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il n. del lotto, oltre ad un nome di fantasia (es.: C.P. Safir S.r.l. - 01/01/2017 - Lotto UNICO - Topolino).

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro la data della vendita è causa di nullità dell'offerta.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura a seguito di apposita istanza autorizzativa del Commissario.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it); sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che

consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente presentazione offerta telematica, consultabile dal sito internet https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 13:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

All'offerta telematica sono da allegare, a pena inammissibilità dell'offerta, i documenti di cui ai punti 1 e 3 del paragrafo successivo.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.30.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ CARTACEA (OFFERENTE TRADIZIONALE)

L'offerente deve consegnare presso lo studio del Commissario Giudiziale Dott. Antonino Edmondo Ficalora in Milano (MI) Via Melchiorre Gioia n. 168, in busta chiusa anonima la propria offerta con indicazione del nome della Procedura, di uno pseudonimo e del giorno della gara, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara competitiva.

La busta dovrà contenere i seguenti documenti, pena invalidità dell'offerta:

- 1. Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato a titolo di cauzione, con relativo numero di CRO o TRN;**
- 2. Dichiarazione di offerta di acquisto contenente:**

- a. se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b. se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c. l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- e. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g. la dichiarazione di aver preso visione della perizia redatta dall'Arch. Giovanni Carofei, nonché dei relativi allegati.

3. fotocopia di un documento d'identità e codice fiscale dell'offerente, **se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società** vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

4. dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, consapevole che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

In caso di partecipazione da arte di soggetto estero, la documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere fornita in lingua originale e con traduzione asseverata in lingua italiana.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00.

Il Commissario, all'atto della ricezione della busta, redigerà apposito verbale e prenderà poi in custodia la medesima busta fino al momento di apertura della stessa.

In sede d'asta, l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal Registro delle Imprese, da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. In tale caso, dovrà depositarsi in sede d'asta procura speciale autenticata da notaio italiano ovvero procura speciale legalizzata ed apostillata, con traduzione asseverata in lingua italiana ed idonea documentazione comprovante i poteri del delegante, eventualmente legalizzata ed apostillata, con traduzione asseverata in lingua italiana.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Commissario a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, a pena di decadenza.

L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui in precedenza, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata della Procedura - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di richiedere che venga prorogato il termine del pagamento rispetto alla scadenza del termine massimo originario, previo versamento – entro il termine originario – di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. Ricevuta la comunicazione di cui sopra, il Commissario provvederà a depositare apposita istanza autorizzativa al Giudice Delegato.

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente alla Società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta, pari al 4,5% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA su tali diritti entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, o entro la data del rogito notarile se antecedente.

In caso di mancato versamento entro il termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Commissario a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile (solo in casi eccezionali con decreto di trasferimento), **le cui spese sono a carico dell'acquirente**, a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte. **Il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio e a spese dell'acquirente.**

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile da definirsi a cura della Procedura.

Le spese di trascrizione e volturazione sono a carico dell'acquirente.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura del Concordato.

Qualora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese del Commissario, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. Civ e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato all'acquirente libero da persone e cose.

MODALITA' DI VISIONE DELL'IMMOBILE

Il Commissario assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus, la quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, sulla base della propria disponibilità e programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17:30.

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo info@parva-domus.it (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico).

Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data fissata per l'asta. Per richieste pervenute oltre tale termine, Parva Domus non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

Concordato omologato Safir S.r.l.

Il Commissario Giudiziale

Dott. Antonino Edmondo Ficalora

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Andrée Luraghi