

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F. co. 1 –  
ASTA DEL 23.01.2019 – 7° ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*

Il sottoscritto curatore Dr.ssa Flaminia Di Fani, con studio in Roma, nominato curatore del fallimento n. 2/2015 PEPE SRL IN LIQUIDAZIONE

**PREMESSO**

- che con la suindicata sentenza il Tribunale di CIVITAVECCHIA ha dichiarato il fallimento della PEPE SRL IN LIQUIDAZIONE, nominando giudice delegato il dr. Giuseppe Bianchi e curatore fallimentare la dr.ssa Flaminia Di Fani
- che con provvedimento del 18.06.2018, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 co. 1 legge fallimentare, per la vendita dell'immobile di proprietà della società fallita
- Che l'esperimento di vendita del 19.09.2018 è andato deserto e si procederà quindi a nuova vendita con un ribasso del 15% sul precedente prezzo base fissato

**AVVISA**

che il giorno **23.01.2019 alle ore 11.00 presso lo studio del Curatore Fallimentare sito in ROMA, Via DELL'ALPINISMO 24, avanti alla dott.ssa Flaminia Di Fani** si darà luogo alla vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

**PIENA PROPRIETA' IMMOBILE AD USO cinema-teatro con annessi locali di servizio ed area di pertinenza nel Comune di Ciriè, provincia di Torino, con accesso da via Matteo Pescatore n. 18 -20, di superficie complessiva di netti mq circa 131 (l'atrio), 273 (la platea), 75 (il palcoscenico), 53 (camerini), 179 (galleria al secondo piano) 69 (appartamento del custode al primo piano), 37 (cabina proiezione), 138 (ma-gazzini e centrale termica al piano seminterrato); completa l'unità immobiliare un'area di pertinenza esclusiva di**

circa 1.245 mq, adibita in parte a parcheggio autovetture ed in parte a cortile interno, **COME MEGLIO DESCRITTA IN DETTAGLIO NELLA PERIZIA DELL'ING. STEFANO GREMIGNAI DEL 11.06.2016, PARTE INTREGRANTE DEL PRESENTE AVVISO.**

L'immobile, compresa l'area di pertinenza esclusiva, nell'insieme confina con via Matteo Pescatore, con terreni distinti in N.C.T. al foglio 9 del Comune di Ciriè, particelle 614, 189, 601, 248, 1084, salvo altri; con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

**DATI CATASTALI:**

L'immobile è distinto: al N.C.E.U. al Foglio n. 9 del Comune di Ciriè:

particella 599 sub 1, Zc -, Cat. D/3, Classe -, Cons. -, Rendita: € 21.028,06, via Matteo Pescatore n. 18 piano S1 - T - 1 (il cinema - teatro); - INTESTATA A: EGEO COSTRUZIONI GENERALI SRL CON SEDE IN TORINO

particella 599 sub 2, Zc -, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 5 vani, Superficie 156 mq, Rendita: € 581,01, via Matteo Pescatore n. 18 - 20 piano 1 (l'appartamento del custode); al N.C.T. al Foglio n. 9 del Comune di Ciriè, particella 599, ente urbano, mq 2.160 - INTESTATA A: PEPE SRL IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN CIVITAVECCHIA

**Si evidenzia che l'unità immobiliare sub. 1 presenta il nominativo dell'intestatario catastale non aggiornato; al trasferimento dell'immobile si dovrà procedere con la relativa voltura catastale ad onere dell'aggiudicatario.**

**STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:**

L'immobile è incluso nel P.R.G. del Comune di Ciriè "ZONA ATTREZZATURA E SERVIZI A LIVELLO LOCALE ESISTENTI PER LA RESIDENZA" DESTINAZIONE IN PARTE CULTURALE IN PARTE A PARCHEGGIO.

Il suddetto immobile, compresa l'area di pertinenza, è stato oggetto di specifica osservazione n. 41 al Nuovo P.R.G. adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 4.4.2013, nel quale il lotto di terreno su cui insiste l'immobile è stato inserito in zona TCSm1 "Città Storica Moderna - Tessuto dell'espansione novecentesca del centro urbano" nelle quali si precisa che è possibile eseguire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, mutamento di destinazione d'uso, completamento edilizio;

**Si evidenzia che un eventuale intervento di variazione di destinazione d'uso è soggetto a preventivo Permesso di Costruire Convenzionato.**

**CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.**

Il fabbricato è stato costruito a seguito di L.E. N. 3086 /1973 per il quale è stata rilasciata l'agibilità n. 3/1975.

Le difformità rilevate, come indicate in perizia di stima, possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I., mediante domanda di sanatoria edilizia **a cura e onere dell'aggiudicatario**, con pagamento di una sanzione variabile da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, oltre oneri accessori.

**Il valore di stima dell'immobile da perizia è pari € 620.000,00** (*L'importo considera in detrazione le spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e l'allineamento degli intestatari catastali.*)

**PREZZO BASE**

**Il prezzo base € 264.510,00** (euro DUECENTOESSANTAQUATTROCINQUECENTODIECI/00) oltre imposte ai sensi di legge;

**Offerta minima: 264.510,00** ((euro DUECENTOESSANTAQUATTROCINQUECENTODIECI/00)

**Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00** (euro cinquemila/00).

**VINCOLI:**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per ogni ulteriore notizia riguardante l'immobile oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima e relativi allegati, redatta dall'ing. Stefano Gremignai, d.d.. 11 giugno 2016, consultabile sul Portale Internet delle Vendite Pubbliche (PVP) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), alla pagina dedicata "pepe.astalegale.net/index.html".

**La predetta perizia di stima deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e servitù a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili in asta.**

**DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita:

**1) Condizioni di vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

## **2) Modalità di partecipazione**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'**offerta irrevocabile** di acquisto per il lotto, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita, **in busta chiusa**

**entro le ore 12.30 del giorno 22 GENNAIO 2019, presso lo studio del Curatore Fallimentare dott.ssa Flaminia Di Fani , sito in ROMA, Via DELL'ALPINISMO 24 .**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente la data fissata per l'esame delle offerte (**23.01.2019**) ed il nome della procedura fallimentare "**Fallimento PEPE SRL in liquidazione**"; nessuna altra indicazione, né il nome delle parti o altro deve essere apposto sulla busta.

Tutte le buste contenenti offerte di acquisto per il lotto oggetto di vendita saranno aperte nel luogo sopra indicato il giorno ed all'ora fissati per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti , dal Curatore fallimentare, il quale verbalizzerà gli estremi dell'offerente e degli assegni allegati all'offerta. Gli offerenti saranno successivamente chiamati nominativamente nel corso della procedura cui si riferisce l'offerta presentata e verranno identificati mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento.

**L'offerta dovrà contenere:**

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile 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 fatta eccezione per i casi in cui si tratti di mandatario munito di procura speciale notarile, procuratore legale per persona da nominare e legale rappresentante per società o persona giuridica); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179, ultimo comma, c.c. nel rogito notarile. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; per enti e società dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita IVA.

b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del rappresentante legale e fotocopia del documento di identità ;

c) i dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, **inteso al netto di spese ed imposte**, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) indicazione se si intenda fruire delle agevolazioni fiscali (con documentazione apposita, da produrre in caso di aggiudicazione);

f) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del l'Ing. Stefano Gremignai e dei dati e dei documenti, anche tavolari, relativi all' immobile per cui viene presentata l'offerta;**

g) **all'Offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO PEPE SRL in liquidazione" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza dall'aggiudicazione; l'assegno sarà restituito al termine della procedura fissata per l'aggiudicazione se l'offerente non risulterà aggiudicatario.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita nel giorno ed ora sopra indicati. **L'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente non comparso il quale non ha diritto di partecipare all'eventuale gara che il Curatore effettui, alla medesima udienza, in presenza di più offerte valide.**

### **3) Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

La procedura di vendita avrà inizio con l'apertura delle buste davanti al Curatore fallimentare assistito da uno o più testimoni; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con l'aumento minimo sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta secondo quanto annotato sulla busta dall'ufficio della curatela.

**Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione. Non sono ammesse offerte – 25 % a norma del codice di procedura civile.**

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

#### 4) Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile, **presso lo studio di un Notaio sito in Roma**, a scelta dell'aggiudicatario, con spese, onorari e imposte a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, **da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

In caso di inadempienza per mancato deposito nel termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno e sarà tenuto al pagamento della differenza in caso di minore realizzo della successiva vendita del bene.

In tale caso, il delegato alla vendita potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Nel rogito notarile, il Curatore assume l'obbligo di procurare presso il Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 2, L.F..

Tutte le spese, comprese le imposte e l'onorario del Notaio, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, compresi gli oneri per l'eventuale predisposizione del certificato di prestazione energetica (APE), ove richiesto, nonché gli oneri per la cancellazione dei gravami. Si specifica che all'intavolazione del decreto di cui all'art. 108, comma 2, L.F. provvederà, su incarico ed a spese dell'aggiudicatario, il Notaio rogante, cui il Curatore fallimentare provvederà a consegnare il numero necessario di copie autentiche del predetto decreto ex art. 108, 2° co. L.F..

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza

#### 5) Menzioni fiscali

Per i fabbricati oggetto di vendita, trattandosi di immobili non abitativi, in sede di rogito notarile si provvederà ad optare per l'imponibilità dell'Iva (22%). In tal caso la fattura di vendita non evidenzierà l'Iva sulla vendita, ma l'acquirente dovrà successivamente applicarla mediante il meccanismo dell'**inversione contabile** (*reverse charge*). Sono a carico dell'acquirente le imposte ipotecarie, catastali e l'imposta di registro in misura di legge.

Le spese relative all'atto notarile e al trasferimento di proprietà sono a carico dell'acquirente.

#### 6) Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.



## 7) Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il **foro di Civitavecchia**.

## 8) Pubblicazione e pubblicità

Si comunica che, a norma dell'art. 490 del c.p.c. , il presente avviso e relativi allegati, verranno pubblicati sul Portale Internet delle Vendite Pubbliche (PVP) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , alla pagina dedicata "pepe.astalegale.net/index.html".

Il Curatore darà notizia della presente procedura competitiva ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio come indicato al punto 6) ed informerà degli esiti della stessa depositando in Cancelleria la relativa documentazione.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Per ulteriori informazioni e dettagli, contattare il curatore fallimentare dott. ssa Flaminia Di Fani – Tel. 06.3233302, e-mail [flaminiadifani@studiodifani.com](mailto:flaminiadifani@studiodifani.com)

Roma, 08.11.2018

Il Curatore

dott. ssa Flaminia Di Fani

**Allegato: perizia redatta dall'Ing. Stefano Gremignai d.d. 11 giugno 2016.**