

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n. 194/2013 - Consorzio Michelangelo S.c a r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regolamento di liquidazione mediante procedure competitive ex art. 107 co. 1 l.f

Il sottoscritto Alfonso Di Carlo con studio in Roma, in via Panama 79 – 00198 Roma.

PEC: cpl194.2013roma@pecfallimenti.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VISTO

- il programma di liquidazione depositato il 21.08.2015;

DISPONE

di dettare per la procedura di vendita competitiva ex art. 107 l.f. le seguenti

CONDIZIONI

A. i beni vengono posti in vendita in numero 5 lotti, come qui di seguito descritti:

Lotto n. 1: Porzione dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud a destinazione non residenziale a
un **prezzo non inferiore a € 163.862,54**

Lotto n. 2: Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione residenziale a
prezzo non inferiore a € 658.269,27

Lotto n. 3: Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione non residenziale a
un **prezzo non inferiore a € 72.485,98**

Lotto n. 4: Terreno agricolo destinato ad Agro Romano ad un **prezzo non inferiore a €**
480.000,00

Lotto n. 5: Diritti edificatori in compensazione ad un **prezzo non inferiore a € 244.938,24**

ogni partecipante – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita

– dovrà depositare presso lo studio del commissario liquidatore prof. Alfonso Di Carlo in
via Panama 79, non oltre le ore 15:00 del giorno 19.04.2021, mediante consegna a mano o a

mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o corriere autorizzato, offerta di acquisto in plico sigillato, recante all'esterno le generalità del mittente e la dicitura:

“C.P. Consorzio Michelangelo - n. 194/2013 – Offerta d’acquisto LOTTO n.....”

L’offerta, sottoscritta personalmente, dovrà indicare:

- 1) **se persona fisica**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare , stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al Commissario Liquidatore ad effettuare quest’ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso dei partecipanti;
- 2) **se persona fisica minore**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare , stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale) di entrambi i genitori, l’indicazione dell’atto relativo all’autorizzazione del competente Giudice Tutelare, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al commissario liquidatore ad effettuare quest’ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso dei partecipanti;
- 3) **se persona fisica per persona da nominare**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico, cellulare, stato civile (libero o

coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al commissario liquidatore, a effettuare quest'ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso del partecipante;

4) **se professionista per persona da nominare**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio professionale, recapito telefonico, cellulare, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al commissario liquidatore ad effettuare quest'ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso del partecipante;

5) **se procuratore speciale/generale**: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, cellulare, indicazione dell'atto in forza del quale agisce, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al commissario liquidatore a effettuare quest'ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso del partecipante;

6) **se società o persona giuridica con sede in Italia o all'Estero**: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando certificato, in corso di validità rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentanti, nonché espressa elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Roma per le relative

comunicazioni (in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria fallimentare ai sensi di legge) o espressa autorizzazione rilasciata al commissario liquidatore a effettuare quest'ultime anche a mezzo di indirizzo di posta elettronica certificata che potrà appartenere anche a soggetto diverso del partecipante;

- 7) i dati identificativi del lotto per il quale si chiede di partecipare;
- 8) l'espressa dichiarazione, a pena di inammissibilità dell'offerta, di aver preso visione della perizia di stima e del presente regolamento di vendita, nonché l'adesione espressa a queste ultime;
- 9) in caso di offerta presentata per persona da nominare, l'espressa dichiarazione di obbligarsi a comunicare al commissario liquidatore a mezzo raccomandata A/R o a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. della procedura, il nominativo della persona cui dovrà essere intestato il lotto, che dovrà pervenire entro tre giorni dalla lettera di convocazione innanzi al notaio rogante, effettuata a cura del commissario liquidatore;
- 10) in difetto quest'ultima, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., diverrà definitiva al nome del procuratore;
- 11) in caso di offerta presentata dal procuratore speciale/generale, l'indicazione e gli estremi della procura notarile;
- 12) l'impegno a versare il saldo prezzo entro la data di stipula per il rogito notarile innanzi al Notaio che verrà indicato dal commissario liquidatore;
- 13) in caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato altresì chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci;

AVVISA CHE

D. nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere depositata presso lo studio del commissario liquidatore chiusa e sigillata, anche da soggetto diverso dal partecipante, previa

identificazione, dovranno essere allegati i seguenti documenti secondo le seguenti modalità:

- **se persona fisica, di cui al punto 1):** fotocopia del documento di identità dell'istante; se l'istante è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità europea l'offerta dovrà contenere copia autentica del certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se persona fisica di cui al punto 2):** fotocopia del documento di identità di entrambi i genitori e del minore, nonché, **A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA**, copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice tutelare alla partecipazione alla gare ed alla intestazione del lotto di vendita; se gli istanti sono cittadini di altro stato, non facente parte della Comunità europea l'offerta dovrà contenere copia autentica certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se persona fisica per persona da nominare di cui al punto 3):** fotocopia del documento di identità dell'istante; se l'istante è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità europea l'offerta dovrà contenere copia autentica del certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se professionista per persona da nominare di cui al punto 4):** copia fotostatica del documento d'identità e del tesserino di appartenenza all'Ordine;
- **se procuratore speciale/generale di cui al punto 5):** copia fotostatica del documento d'identità nonché copia autentica della procura notarile speciale/generale;
- **se persona giuridica con sede legale in Italia o all'estero di cui al punto 6):**

copia fotostatica del documento d'identità del legale rappresentate, originale vi-

sura rilasciata dalla Camera di Commercio attestante anche i poteri del legale rap-

presentate; se la società dovesse avere sede legale all'estero è necessario allegare,

A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA, originale visura rila-

sciata dalla Camera di Commercio attestante anche i poteri del legale rappresen-

tate nonché relativa traduzione giurata effettuata da parte di un interprete iscritto

nelle liste di qualsivoglia Tribunale d'Italia;

E. un assegno circolare non trasferibile intestato a "C.P. n. 194/2013 Consorzio Miche-

langelo" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, **A**

PENA DI INAMMISSIBILITA'; in caso di mancata aggiudicazione detto assegno

verrà restituito alla chiusura delle operazioni di vendita;

AVVISA ALTRESI' CHE

F. le buste contenenti le domande di partecipazione saranno aperte presso lo studio del

commissario liquidatore prof. Alfonso Di Carlo in Roma, in Via Panama 79, il giorno

19.04.2021, alle ore **15:30**, alla presenza del commissario liquidatore, dei partecipanti

e di tutti gli interessati (creditori) che vorranno presenziare, al fine di verificare la

regolarità delle domande medesime e di tali operazioni verrà redatto apposito verbale;

G. in caso di unica offerta il lotto sarà aggiudicato all'unico partecipante. In caso contra-

rio, verrà indetta nello stesso giorno dell'apertura delle buste una gara all'incanto tra

quelle che saranno risultate le due migliori offerte, mediante rialzi competitivi non

inferiori al 5% del prezzo base che dovranno essere effettuati nel termine di **60 secondi**

dal rilancio precedente. Il lotto sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più

alto. La mancata comparizione di uno degli offerenti chiamati alla gara all'incanto non

sospende o inficia lo svolgimento della stessa. In caso di mancata presenza all'apertura

delle buste di entrambe gli offerenti chiamati alla gara all'incanto, determinerà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta migliore.

In caso di mancata presentazione di offerte, la vendita competitiva verrà dichiarata deserta e verrà redatto apposito verbale;

H. il commissario liquidatore, ai sensi dell'art. 107, 4 comma, l.f., si riserva il diritto di sospendere le operazioni di vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione;

I. il commissario liquidatore, prima del completamento delle operazioni di vendita, provvederà a dare notizia, anche a mezzo p.e.c., ai sensi dell'art. 107 co.3 l.f. a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di diritti di prelazione sui beni immobili posti in vendita;

- tutta la documentazione relativa all'esito delle operazioni di vendita verrà depositata in cancelleria e il commissario liquidatore provvederà a informarne il Giudice delegato, il commissario giudiziale e il comitato dei creditori;
- il Giudice delegato potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 l.f.;
- entro 30 giorni dall'aggiudicazione, il commissario liquidatore, con lettera inviata all'aggiudicatario mediante raccomandata a/r o a mezzo p.e.c., convocherà quest'ultimo innanzi al Notaio Rogante, designato per la stipula dal commissario liquidatore, indicando la data e l'ora; in tale occasione l'aggiudicatario, dovrà versare il saldo prezzo alla procedura, tramite assegno circolare n.t. intestato a " C.P. n. 194/2013 Consorzio Michelangelo";
- in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con l'incameramento definitivo della cauzione versata

a favore della procedura;

- la stipula del rogito notarile avverrà entro 45 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del notaio, e tutte le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento della proprietà, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravanti sui beni, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; tali importi, che verranno comunicati dal commissario liquidatore, con la lettera di convocazione di cui sopra, dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso notaio;
- il Giudice delegato provvederà, nei giorni successivi alla stipula del rogito notarile, previa istanza del commissario liquidatore con allegata la copia dell'atto di compravendita, a ordinare con decreto ai sensi dell'art. 108 co. 2 l.f, la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del notaio incaricato;

RENDE NOTO CHE

- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a un contratto bancario di finanziamento/mutuo, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal commissario liquidatore mediante consegna di un assegno circolare n. t. intestato a "C.P. n. 194/2013 Consorzio Michelangelo";
- **soltanto in questa ipotesi**, la stipula del rogito notarile, previo appuntamento con il Giudice delegato, **si terrà presso la sezione fallimentare del Tribunale di Roma** e tutte le spese e gli onorari notarili inerenti tanto il trasferimento della proprietà, quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, e ogni

altro vincolo o formalità pregiudizievole gravanti sui beni, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario. Tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare n. t. intestato allo stesso notaio. Il Giudice delegato, effettuata la stipula, ordinerà con decreto ai sensi dell'art. 108 co. 2 l.f, la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del notaio incaricato. Nello stesso decreto, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ., inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca”*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

RENDE NOTO, ALTRESI', CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 non è soggetta alla norma 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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del notaio rogante;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente regolamento di vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.pvp.giustizia.it

MODALITA' DI PUBBLICITA'

Le operazioni di vendita saranno precedute almeno 30 giorni prima della data fissata, dalle seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione per estratto sul giornale *Portaportese*;
- pubblicazione sul sito internet specializzato www.pvp.giustizia.it del bando di vendita e del presente regolamento;
- pubblicazione sui siti internet specializzati www.astegiudiziarie.it del bando di vendita e del presente regolamento;
- pubblicazione per estratto sul quotidiano *Messaggero Roma* una uscita;
- ogni ulteriore formula ritenuta idonea dal commissario liquidatore a dare notizia della vendita a potenziali acquirenti;

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto n. 1: Porzione dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud a destinazione non residenziale a un prezzo non inferiore a € 163.862,54

Il Consorzio Michelangelo Soc. Coop. a r.l. è proprietario della *porzione dell'ATO R13*

Tor de' Cenci Sud a destinazione non residenziale (tipo, supermarket, palestra, spa, negozi, etc.) sita in località Tenuta La Perna, zona Via di Vallerano (Parco di Decima-Campus Biomedico, ingressi da Via Valle di Perna) Via Scarpelli.

Il lotto è costituito da una superficie catastale di Ha 0.43.72 pari a mq. 4.372,00 ed una S.U.L. di mq. 1.000,00 (equivalente ad una volumetria di 3.200,00 mc), identificato e distinto al Catasto dei terreni del Comune di Roma al foglio 1151, particella 361 (le particelle 357, 370, 366 e parte della 361 sono state trasferite tramite scissione), ora particelle 760, 761, 762, 763, 764.

Lotto n. 2: Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione residenziale a un **prezzo non inferiore a € 658.269,27**

Il Consorzio Michelangelo Soc. Coop. a r.l. è proprietario della *porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione residenziale* (villini con giardino) sita in località Tenuta La Perna, zona Via di Vallerano-Parco di Decima-Campus Biomedico, ingressi da Via Valle di Perna - Via Scarpelli.

Il lotto è costituito da una superficie catastale di Ha 13.33.40 (pari a mq 133.340,00) e da essa deve essere detratta la superficie del lotto con destinazione non residenziale di Ha 0.13.64 (pari a mq. 1.364,00). Pertanto, la superficie dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord è di Ha 13.19.76 (pari a mq. 131.976,00). La S.U.L. totale assegnata è di mq. 5.630,00 di cui mq. 5.067,00 a destinazione residenziale e mq. 563,00 a destinazione non residenziale, identificato e distinto al Catasto dei terreni del Comune di Roma al foglio 1151, particelle 360 (ora part. 716 e 717), 368 (ora part. 607 e 608) e 363.

Lotto n. 3: Porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione non residenziale a

un **prezzo non inferiore a € 72.485,98**

Il Consorzio Michelangelo Soc. Coop. a r.l. è proprietario della *porzione dell'ATO R12 Tor de' Cenci Nord a destinazione non residenziale* sita in località Tenuta La Perna, zona Via di Vallerano-Parco di Decima-Campus Biomedico, ingressi da Via Valle di Perna - Via Scarpelli.

La superficie del lotto potrà essere determinata a seguito della redazione del progetto urbanistico e la presentazione dello stesso a Roma Capitale. La superficie del lotto, risultante dal progetto preliminare, è di circa mq. 1.364,00; la S.U.L. assegnata è di mq. 563,00 (equivalente ad una volumetria di mc. 1.801,60) a destinazione non residenziale ed è identificato e distinto al Catasto dei terreni del Comune di Roma al foglio 1151, particelle 363. La superficie del lotto non residenziale è compresa nella superficie dell'ATO R12 Tor de' Cenci NORD di cui al lotto n. 2.

Lotto n. 4: terreno agricolo destinato ad *Agro Romano* a un **prezzo non inferiore a € 480.000,00**

Il Consorzio Michelangelo Soc. Coop. a r.l. è proprietario di un'area agricola inserita nel Parco di Decima Malafede, confinante con le aree ATO Sud e ATO Nord della superficie catastale di Ha 43.14.59 pari a mq. 431.549,00, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1151, particelle 364, 372, 373, 374, 381, 383, 388, 389, 390, 391, 392, 395, 556, 557, 718, 719, 720 e 721 (identificazione catastale dopo una serie di variazione dei relativi dati).

Lotto n. 5: diritti edificatori in compensazione a un **prezzo non inferiore a € 244.938,24**

Il Consorzio Michelangelo Soc. Coop. a r.l. è proprietario di diritti edificatori in compensazione per m³ 12.504,00 pari ad una S.U.L. di mq. 3.907,00. I diritti in esame matureranno – in virtù della delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 2010 - al momento della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree sia dell'ATO Nord, sia dell'ATO Sud. Tale condizione è stata già inserita nel primo atto di Convenzione pronto per la stipula, inerente l'ATO R13 Sud che il Consorzio Michelangelo è chiamato a sottoscrivere. La reale concretizzazione di valore di questo *asset*, è quindi interamente subordinata alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica dell'ATO Sud, ed alla cessione gratuita di un'area inclusa nell'ATO Nord da definire in base al Progetto di lottizzazione di questa area.

* * * * *

Qualsiasi altra informazione relativa alle operazioni di vendita potrà essere richiesta al commissario liquidatore prof. Alfonso Di Carlo presso il suo studio in Roma, Via Panama 79;

p.e.c.: cpl194.2013roma@pecfallimenti.it

Roma, li 11.02.2021

Il commissario liquidatore

prof. Alfonso Di Carlo

