

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sentenza n. 450/2019 del 11.06.2019 R.F. n. 429/2019

FALLIMENTO: SAITRAV-INDUSTRIA TRAVERTINO S.R.L.;

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA. BARBARA PERNA;

CURATORE: DOTT. ANDREA PERRONE

*** * ***

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Curatore Andrea Perrone con studio in Roma, Via Ennio Quirino Visconti 85 nominato Curatore del fallimento n.429/2019 dichiarato con Sentenza n. 450/2019 del 11.06.2019

PREMESSO

- che con la suindicata sentenza il Tribunale di Roma - Sez. Fallimentare ha dichiarato il fallimento 429/2019 Della Saitrav S.r.l. - Industria Travertino, nominando Giudice delegato la Dott.ssa. Barbara Perna e curatore fallimentare il Dott. Andrea Perrone;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 legge fallimentare, per la vendita dell'immobile, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);

AVVISA

che il **giorno 17 Ottobre alle ore 14:00** si darà luogo alla vendita telematica della Cava di estrazione di Travertino, con annessi capannoni e locali di servizio, sita nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Le Fosse" come 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. Si rappresenta che il prezzo base subirà una decurtazione pari al 20% rispetto al precedente esperimento di vendita, essendo quest'ultimo andato deserto (Cfr. autorizzazione G.D. Programma di Liquidazione).

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Il Lotto Unico è sito in Guidonia Montecelio località "Le Fosse", e riguarda una Cava di estrazione di travertino, con annessi capannoni e locali di servizio costituito da:

- zona destinata allo scavo ed alla risulta del travertino;
- Piazzale, in parte asfaltato ed in parte dismesso,
- box prefabbricato adibito ad alloggio per operai con sala mensa e relax, spogliatoio e bagni;
- capannone destinato all'attività produttiva, ed altri capannoni dismessi

Il compendio risulta identificato al Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 32 ed al Catasto Fabbricati al fgl 7 p.lla 32 sub 501 cat. D/1 e p.lla 33 sub 501 cat. A/4.

Confini: Proprietà LIFI S.R.L. con sede in ROMA (RM) (C.T. fgl 7 p.lla 204), Proprietà PORPIR S.R.L. con sede in ROMA (RM) (C.T. fgl 7 p.lla 215) e Proprietà FRATELLI PACIFICI ING. CESARE E LORENZO SPA con sede in ROMA (RM), C.T. fgl 7 p.lla 187.

Situazione urbanistica e catastale:

La cava è dismessa, infatti l'attività di estrazione è sospesa. Si segnala che l'attività di coltivazione della cava è stata autorizzata a seguito di Autorizzazione D.C.R. n.154/PRO/AC del 05/10/2011 con durata di 5 anni e con scadenza il 04/10/2016. Pertanto ad oggi l'autorizzazione risulta scaduta.

Si rappresenta che è stata presentata istanza di proroga dell'autorizzazione che in assenza di formale diniego da parte dell'autorità competente, è da considerarsi accolta sino alla data del 04.10.2021.

E' stata depositata istanza di rinnovo di tipo a) ai sensi del Regolamento Regionale 5/2005.

In data 08.06.2022 ai sensi dell'articolo 16, comma 4 della legge Regionale 17/2004° a seguito di accesso dei rappresentanti della Regione Lazio e del Comune di Guidonia Montecelio è stata eseguita la verifica dei lavori di coltivazione e di recupero ambientale della Cava di estrazione.

Come risulta dal verbale sottoscritto “ i lavori eseguiti e le opere di recupero ambientale, oggetto della presente verifica, ai sensi dell’art. 16 della legge regionale 17/2004, sono risultati conformi agli atti autorizzatori e a quelli previsti in convenzione nonché alle previsioni progettuali (comma 4 lettera a).

Come richiesto dal Comune di Guidonia Montecelio al fine del subentro nell’autorizzazione all’attività di coltivazione della cava, il soggetto aggiudicatario, ai sensi della Legge Regionale n° 17/2004 dovrà inderogabilmente produrre al Comune di Guidonia Montecelio la seguente documentazione:

1. **Certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;**
2. **Scheda tecnica professionale dell'azienda;**
3. **Nomina del Direttore dei Lavori;**
4. **Documentazione comprovante la cessione/acquisto del ramo d'azienda;**
5. **Documentazione comprovante la disponibilità delle aree di cava;**
6. **Rilievo piano-altimetrico dello stato dei luoghi;**
7. **Atto unilaterale d’obbligo;**
8. **Certificazione di regolarità contributiva;**
9. **Computo metrico;**
10. **Polizza fideiussoria o bancaria, a copertura del ripristino ambientale, a favore del Comune di Guidonia Montecelio, di importo come da computo metrico.**

Disponibilità del bene: Il bene è libero e si trova nella piena disponibilità del Fallimento.

Prezzo base: € 1.368.576,00 (Euro Unmilionetrecentosessantottocinquentosettantasei/00),

Offerta minima: € 1.368.576,00 (Euro Unmilionetrecentosessantottocinquentosettantasei/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 20.000,00

DETERMINA

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

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

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 sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, mediante busta chiusa da depositare presso lo Studio del Curatore sito in Via Ennio Quirino Visconti 85 (Roma) e verranno da quest'ultimo depositate presso la sala Aste sita in Via Lucrezio Caro 63 per l'inserimento dell'offerta nel *database*.
- Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it .

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it .

Il curatore 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 curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Dott. Andrea Perrone non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Fall.429/2019 Saitrav Industria Travertino S.r.l. **IBAN IT90C0200805340000105705941**
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a Fall. n. 429/2019 Saitrav- Industria Travertino da consegnare al Curatore presso il suo Studio sito in Via Ennio Quirino Visconti 85 (Roma).

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 14 ottobre 2022 alle ore 18:00.

Il bonifico, con causale **"Proc. Concorsuale n.429 /2019 lotto unico Cava di Travertino versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.
L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:

o presentatore;

o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso la sala asta sita in via Lucrezio Caro n. 63 presso la Sala 1.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso la sala asta sita in via Lucrezio Caro.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità sincrona mista/sincrona: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 20.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il curatore procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale.

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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento / rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di

penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, si potrà 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni. 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 - Principali condizioni della 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, pubblicata sul portale delle vendite 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, a cura e spese della procedura;
- 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, 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).

- 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), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

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, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, 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 Roma.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Roma, li 05 settembre 2022

Il Curatore

Dott. Andrea Perrone