

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez. Fallimentare – G.D. dott.ssa Maria Luisa De Rosa
Fallimento n. 27/2012
Curatore fallimentare Prof. Avv. Lucio Francario tel 06.36005552
Delegato Notaio Fabrizio Cappuccio tel. 06.6789003

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Fabrizio Cappuccio, Notaio con studio in Roma via del Corso n. 303, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma

AVVISA CHE

presso il suo studio sito in Roma, Via del Corso n. 303 – il giorno **10 Ottobre 2019, alle ore 9:30**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

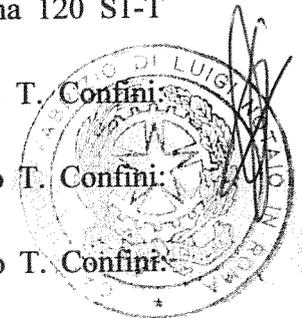
dei seguenti beni

LOTTO 1

Complesso alberghiero sito in Comune di Cortina d'Ampezzo, via Roma, composto da un fabbricato adibito ad albergo con annesse autorimesse interrato, un fabbricato adibito ad area di rifornimento carburante ormai dismessa, aree cortilizie e terreni pertinenziali, il tutto censito nel N.C.E.U. della Provincia di Belluno, Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio 69:

1. particella .3053 sub 13 (albergo), categoria D/2, rendita catastale € 73.595,11, via Roma piano S2-S1-T-1-2. Confini: particella .3053 sub 14, sub 6, sub 9, salvo altri.
2. particella .3053 sub 14 (ex area di servizio), categoria C/1 classe 7, consistenza mq 91, superficie catastale totale mq 124, rendita catastale € 3.872,60, via Roma 120 S1-T Confini: particella .3053 sub 13, sub 9, sub 10, salvo altri.
3. particella .3053 sub 6, area urbana, consistenza mq 28, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 13, sub 14, viabilità pubblica via Roma, salvo altri.
4. particella .3053 sub 7, area urbana, consistenza mq 194, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 14, sub 8, viabilità pubblica via Roma, salvo altri.
5. particella .3053 sub 8, area urbana, consistenza mq 108, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 13, sub 14, sub 7, salvo altri.
6. particella .3053 sub 9, area urbana, consistenza mq 28, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 14, sub 10, sub 13, salvo altri.
7. particella .3053 sub 10, area urbana, consistenza mq 51, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 9, sub 14, sub 13, salvo altri.
8. particella .3053 sub 11, area urbana, consistenza mq 29, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 13 e sub 12, particella 2068/1, salvo altri.
9. particella .3053 sub 12, area urbana, consistenza mq 125, via Roma piano T. Confini: particella .3053 sub 11 e sub 13, particella 2067/2, salvo altri.

I terreni di pertinenza sono censiti nel N.C.T. della Provincia di Belluno, Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio 69:



10. particella 2067/1, qualità prati classe 4, superficie are 00 ca 21, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01, partita tavolare n. 2596. Confini: particella 2068/1, particella 2067/2, particella 2070/1, salvo altri.
11. particella 2067/2, qualità prati classe 4, superficie are 00 ca 14, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01, partita tavolare n. 2596. Confini: particella 2067/1, particella 2070/2, particella .3053 sub 12, salvo altri.
12. particella 2068/1, qualità arativi classe 2, superficie are 00 ca 66, reddito dominicale € 0,10 e agrario € 0,06, partita tavolare n. 2596. Confini: particella 2067/1, particella .3053 sub 11, viabilità pubblica via delle Guide Alpine, salvo altri.
13. particella 2070/1, qualità prati classe 3, superficie are 00 ca 11, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01, partita tavolare n. 2596. Confini: particella 2067/1, particella 2070/2, viabilità pubblica via delle Guide Alpine, salvo altri.
14. particella 2070/2, qualità prati classe 3, superficie are 00 ca 97, reddito dominicale € 0,13 e agrario € 0,09, partita tavolare n. 2596. Confini: particella 2070/1, particella 2067/2, particella .3053 sub 13, salvo altri.

L'intero complesso immobiliare oggetto di stima confina con: particella 1803, particella 2087, particella 2085/2, salvo altri.

Gli immobili di cui ai punti 1, 7 e 9 del precedente elenco sono catastalmente intestati alla società Hotel Dolomiti S.r.l. con C.F. 05005810485; tutti gli altri immobili sopraelencati sono catastalmente intestati a Hotel Dolomiti S.r.l. Unipersonale, con il medesimo C.F. 05005810485

I beni descritti catastalmente ai precedenti punti 1, 7 e 9 sono intavolati in partita tavolare n. 5705 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo, porzione materiale 1 della particella edificale n. 3053.

I beni di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6 e 8 sono intavolati in partita tavolare n. 5705 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo, porzione materiale 2 della particella edificale n. 3053. I beni di cui ai punti da 10 a 14 del precedente elenco sono intavolati in partita tavolare n. 2596 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo

I beni mobili posti in vendita a corpo sono gli arredi e le attrezzature presenti nel complesso immobiliare e meglio precisati nella perizia in atti a cui si rinvia integralmente. Si fa espresso riferimento e richiamo alla perizia in atti ed al disciplinare di vendita cui si rinvia integralmente per la situazione catastale, urbanistica, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eventuali vincoli.



al valore d'asta di complessivo iniziale: € 5.566.000,00,

(cinquemilionicinquecentosessantaseimila/00) di cui € 70.000,00 (settantamila/00) per i beni mobili, oltre IVA se dovuta sia per i beni immobili e che per i beni mobili.

In caso di gara eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 100.000,00 (centomila/00)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 9:30

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITA' DI VENDITA E DI REGISTRAZIONE: La vendita avverrà a cura del Notaio Fabrizio Cappuccio mediante la Rete Aste Notarili (RAN), servizio telematico

gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA: Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi entro le 12,30 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso) presso lo studio del Notaio incaricato in Roma via del Corso 303 o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito www.notariato.it richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di presentazione a mezzo di delegato anche una copia firmata del documento dell'offerente.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata dalle ore 9,30 alle 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica.

OFFERTA DIGITALE: Per la redazione dell'offerta digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

OFFERTA CARTACEA: Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio informatico prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate unitamente alla documentazione infra indicata, in busta chiusa, unicamente presso lo studio del Notaio Incaricato; Sulla busta dovrà essere indicato dal Notaio ricevente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero delle procedura (Fallimento n. 27/2012 Hotel Dolomiti s.r.l.).

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta, sia cartacea che digitale, deve 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 e la mail (non sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;

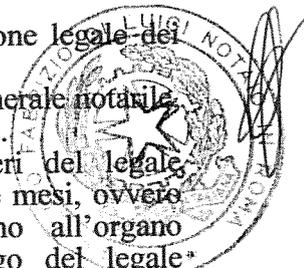
3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale notarile, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, anche se avvocato.
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno all'organo amministrativo della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ovvero ancora originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri di altro soggetto interno o esterno delegato.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato al "Fall. n. 27/2012 Hotel Dolomiti s.r.l." di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti e delle parti, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisito



del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto trascorsi i sessanta secondi di cui sopra senza ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale);

8. TRASFERIMENTO DEL BENE: L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 comma 3 L.F., e solo previo deposito del saldo prezzo nelle mani del Curatore entro il termine previsto pena la perdita per l'aggiudicatario della cauzione, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F..

La stipula dell'atto di trasferimento del bene in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con tutti gli oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula a mezzo di assegno circolare.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; il delegato depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. A seguito del trasferimento con atto Notarile, successivamente all'atto, le cancellazioni verranno eseguite sulla base di idoneo provvedimento emesso dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

Disciplina della pubblicità delle vendite DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e del disciplinare di vendita;
- b. dal professionista delegato mediante pubblicazione del disciplinare, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (planimetrie, fotografie e degli altri allegati), almeno due mesi prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) che 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 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, se ne sussistono i presupposti;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internetwww.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Roma, 31 Maggio 2019


Il Professionista Delegato
Notaio Fabrizio Cappuccio

