

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n.308/2014**

**Finanziaria per Iniziative di Real Estate e Turistiche S.r.l. in liquidazione – Firet S.r.l.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale**  
**Curatore: Avv. prof. Tania Enza Cassandro**

**DISCIPLINARE DI GARA**  
**E AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. Prof. Tania Enza Cassandro**, Curatore del Fallimento n. **308/2014 - Finanziaria Per Iniziative Di Real Estate E Turistiche S.r.l. in liquidazione –Firet S.r.l.**, dichiarato in data **16.04.2014**, con studio in **Roma, Viale Parioli, 44**, a seguito dell'approvazione da parte degli organi della procedura del Supplemento a Programma di liquidazione in data 25.05.2017 e di successiva autorizzazione in data 15.09.2022

**PREMESSO CHE**

- la Procedura ha ricevuto proposta irrevocabile d'acquisto relativa al **Lotto unico- ASTA 7966** di proprietà della Procedura concorsuale;
  - il Curatore riceveva offerta irrevocabile dell'importo di **euro 60.000 (Euro sessantamila/00)**, oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante a abilio S.p.A.;
  - la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come base d'asta l'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Disciplinare di gara;
- tutto ciò premesso

**PONE IN VENDITA**

la seguente partecipazione societaria, di pertinenza del fallimento, meglio descritta nella perizia di stima redatta dal Consulente della procedura, dott.ssa Catia Saulini:

- **Lotto unico- ASTA 7966**: quota di partecipazione del 85 % del capitale sociale della società "**Villa Petrischio S.r.l.**" (C.F. **06328961005**), avente sede legale in Roma (RM) - 00136, Via Giancarlo Bitossi, 21. La restante quota del 15% risulta essere nella titolarità della SE.FA. S.r.l.  
L'attività esercitata è sinteticamente riconducibile all'esercizio di attività alberghiera, turistica, ricettiva, da esercitarsi in complessi di proprietà e/o in gestione.  
Il capitale sociale della società è pari ad € **10.200,00** interamente sottoscritto e versato.  
Il Perito ha valutato la quota posseduta per un importo pari a € **198.746,00 (Euro centonovantottosettecentoquarantasei/00)**.

**Prezzo base d'asta € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)**

Si evidenzia che, data **05.05.2021**, il Giudice Delegato ha autorizzato ex art. 35 L.F. la Curatela a rinunciare formalmente al credito vantato dalla fallita / controllante **FIRET** nei confronti della partecipata **Villa Petrischio S.r.l.**, pari ad € **408.368,03**, per finanziamento soci.  
**Tale partecipazione, quindi, risulta non più gravata da tale credito in favore della controllante FIRET.**

La vendita è condizionata al **mancato esercizio del diritto di prelazione** sull'acquisto delle quote sociali in favore del socio di minoranza e al **gradimento dell'organo amministrativo**, così come previsto dall'art. 5 dello Statuto societario e come meglio di seguito indicato.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA DELLE PARTECIPAZIONI**

- La cessione avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le società delle quali si detiene la partecipazione come sopra descritta, fermo restando quanto previsto dall'art. 5 dello Statuto societario. Le informazioni qui fornite sono a fini puramente informativi; il tutto è meglio descritto nella relazione di stima a firma del professionista nominato dal Tribunale che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio; gli interessati, inoltre, dovranno constatare personalmente la situazione contabile e patrimoniale delle società partecipate chiedendo ad Abilio S.p.A. di potere direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità e raccogliendo le informazioni necessarie presso [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo con esonero del Curatore da ogni responsabilità al riguardo.
- La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la società partecipata, così come descritte nei documenti a disposizione su richiesta degli offerenti.
- Nel caso in cui la società partecipata detenga beni ricompresi in magazzino o beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti in materia, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, o, in generale, che necessitano di adeguamento alle normative di legge, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.
- La vendita si deve considerare non 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. La vendita inoltre avverrà senza che la procedura assuma alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa che quantitativa del patrimonio delle società partecipate, la quale resta a rischio e pericolo dell'acquirente, anche per quanto riguarda le eventuali sopravvenienze passive che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata la proposta e quella in cui verrà formalizzata la cessione.
- L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
- Non saranno prese in considerazione offerte d'acquisto irrevocabili relative a beni singoli o gruppi di beni tra quelli compresi nella quota; l'offerta deve riguardare esclusivamente l'intera "quota" di cui al presente "avviso di vendita". Nessun ulteriore elemento apportato dall'offerente sarà oggetto di valutazione.
- L'aggiudicatario dovrà impegnarsi ad espletare qualsivoglia procedura, ove prevista dagli statuti delle società partecipate, per rendere opponibile alle stesse il trasferimento della partecipazione, fermo restando che la cessione si intenderà perfezionata, sì da divenire definitiva, a prescindere dal "buon esito" delle stesse.
- L'art. 5 dello Statuto sociale della società partecipata prevede il diritto di prelazione sull'acquisto delle quote sociali in favore degli altri soci, disponendo testualmente: "(...) Nel caso di alienazione a titolo oneroso della quota sociale o di parte di essa, spetta agli altri soci il diritto di prelazione all'acquisto a parità di condizioni. A tal fine, il socio che intende alienare

*deve comunicare agli altri soci, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, la proposta, il prezzo e le modalità di alienazione; il diritto di prelazione deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, a mezzo lettera raccomandata spedita all'offerente. In caso di concorso da parte dei soci nell'esercizio del diritto di prelazione, l'acquisto sarà effettuato in proporzione delle rispettive partecipazioni sociali. La mancata comunicazione ai soci dell'offerta di alienazione delle quote comporta l'inefficacia dell'alienazione stessa nei confronti della società ed esclude l'iscrizione dell'acquirente nel libro soci. (...)*".

- L'aggiudicazione, pertanto, sarà condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli altri soci, da esercitarsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del Curatore agli altri soci medesimi, con allegato il presente "Disciplinare di gara e avviso di vendita", da trasmettere a mezzo pec o lettera raccomandata A/R; decorso tale termine, il Curatore provvederà a dare notizia dell'esercizio o meno del diritto di prelazione all'eventuale aggiudicatario.
- L'art. 5 dello Statuto sociale della società partecipata prevede, altresì, il diritto di gradimento, disponendo testualmente: "(...) Le quote sociali non sono cedibili senza il consenso dell'organo amministrativo, il quale può rifiutarlo per giustificato motivo. Pertanto il socio che intenda cedere le proprie quote deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indicando la persona del cessionario. Qualora nei trenta giorni successivi alla data di ricevimento, al socio alienante non pervenga alcuna comunicazione, il gradimento si intenderà concesso e il socio stesso potrà trasferire le quote alla persona indicata nella comunicazione. (...)".
- L'aggiudicazione sarà, pertanto, condizionata altresì al gradimento dell'organo amministrativo, da esercitarsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento del verbale di aggiudicazione che il Curatore provvederà a trasmettere al suddetto organo amministrativo, a pec o mezzo lettera raccomandata A/R; decorso tale termine, il Curatore provvederà a dare notizia del gradimento (anche tacito) o meno dell'organo amministrativo all'aggiudicatario.

#### **MODALITA' E FORMALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate tramite comunicazione pec all'indirizzo [asset.om@pec.abilio.com](mailto:asset.om@pec.abilio.com) , **entro le ore 12:00 del giorno 27/10/2025**. Si precisa che la documentazione inviata in allegato e contenuta all'interno del messaggio pec dovrà essere necessariamente sottoscritta con firma digitale.

- L'oggetto della comunicazione pec dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Fallimento n. 308/2014, Firet S.r.l., Curatore avv. prof. Tania Enza Cassandro Offerta per acquisto "Lotto unico – partecipazione societaria Villa Petrischio S.r.l.". Lo stesso dicasi in caso di offerta inviata tramite comunicazione pec, nel qual caso l'oggetto della mail dovrà contenere esclusivamente la dicitura di cui sopra.
- L'offerta d'acquisto, il cui bollo da € 16,00 dovrà essere assolto in via telematica, dovrà contenere:
  - a) Per le persone fisiche il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, eventuale partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente all'udienza fissata per la vendita, eventualmente facendosi rappresentare da un terzo purché munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autocertificazione in ordine al regime patrimoniale e, se dovesse trattarsi di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. In ogni caso dovrà essere allegato copia del documento di identità

- dell'offerente.
- b) Per le persone giuridiche, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita iva, sede legale, oltre a visura camerale aggiornata da cui risulti la vigenza della società, l'assenza di procedure concorsuali, il nome ed i dati del legale rappresentante in carica e la puntuale indicazione dei rispettivi poteri, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto, ovvero da apposita ed idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata anche copia della relativa delibera contenente la delega e l'attribuzione dei poteri;
  - c) L'indicazione dei singoli beni, ovvero le categorie di beni in blocco, che si intendono acquistare ovvero se si intende acquistare l'intero patrimonio della procedura costituito dalle due categorie di beni sopraelencate;
  - d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione dell'offerta per inefficacia;
  - e) Espressa dichiarazione di aver preso visione e, quindi, di ben conoscere la perizia di stima con i relativi allegati, in atti;
  - f) Espressa dichiarazione di aver preso visione e, quindi, di ben conoscere la perizia di stima con i relativi allegati, in atti;
  - g) Dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili;
  - h) L'impegno a versare ad Abilio S.p.A. il compenso che verrà calcolato in percentuale del 5% del prezzo di aggiudicazione entro 30 giorni dall'aggiudicazione;
  - i) Bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 03 T 08327 03399 000000020541 – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A.R.L., Filiale di Roma, intestato all'ordine del "Fallimento n 308/2014 Firet S.r.l.– Tribunale di Roma", per un importo pari la 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;  
**Per il Soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto:** non occorrerà versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già presentata al momento della presentazione dell'offerta.
  - j) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 60 giorni;
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile.
  - **Il giorno 28/10/2025 alle ore 15:00** Abilio S.p.A. procederà al vaglio delle offerte irrevocabili di acquisto presentate secondo le modalità sopra descritte e, verificata la validità delle offerte presentate, procederà ad abilitare sul sito [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it) gli offerenti secondo le modalità previste nel presente bando.
  - Nel caso di unica offerta i beni si intenderanno provvisoriamente aggiudicati al soggetto indicato nell'offerta stessa per il prezzo non inferiore al prezzo base come sopra individuato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 dello Statuto sociali sopra citato in ordine all'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto ai soci da esercitarsi nelle forme e nei modi indicati nel presente bando, nonché il diritto di gradimento dell'organo amministrativo, come innanzi specificato.
  - Nel caso di pluralità di offerte verrà indetta una gara fra quelli presenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta. In particolare, Abilio S.p.A. procederà ad abilitare sul sito [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it) gli offerenti secondo le modalità previste nel presente bando e sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore.
  - La prima offerta verrà attribuita automaticamente al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore.
  - **L'asta al rialzo avrà inizio il giorno 29/10/2025 alle ore 15:00 e terminerà lo stesso giorno alle ore 17:00** e potranno parteciparvi solo gli offerenti abilitati.
  - L'asta al rialzo prevederà un rilancio minimo pari ad **€ 2.000,00**.

- Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del “Time Extension”; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un’offerta durante gli ultimi 5 minuti di gara, la conclusione dell’asta viene prolungata per ulteriori 5 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- Al termine dell’asta l’aggiudicazione non potrà essere definitiva poiché, come previsto dallo statuto societario ed in conformità alla normativa codicistica, il Curatore notificherà ai soci, a mezzo pec e/o con lettera raccomandata a.r., gli elementi essenziali della migliore offerta ricevuta al fine di consentire l’esercizio del diritto di prelazione, previsto dall’art. 5 dello Statuto innanzi citato. Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, il socio che intende esercitare la prelazione, dovrà, a pena di decadenza, presentare con raccomandata a/r o con ogni mezzo che possa fornire prova certa di avvenuta consegna, una offerta di pari prezzo oltre oneri e commissioni d’asta. Pertanto, l’aggiudicazione alla gara sarà a titolo provvisorio sino allo spirare del termine concesso alla società e diventerà definitivo trascorso detto termine senza che la società si avvalga di tale opzione, sempre salvo – altresì – il gradimento dell’organo amministrativo come innanzi specificato.
- Nel caso in cui fosse esercitato il diritto di prelazione e/o nel caso di mancato gradimento dell’Organo Amministrativo, l’aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione.
- Ogni onere, fiscale e non, derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.
- Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno immediatamente restituite mediante riconsegna dell’assegno circolare direttamente presso lo studio del Curatore con annotazione in calce al verbale relativo alle operazioni di vendita.
- L’atto di vendita verrà stipulato, nelle ordinarie forme privatistiche, con il concorrente che avrà presentato l’offerta più alta; sino a tale momento il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- L’atto di trasferimento dei lotti aggiudicati sarà stipulato dal Notaio Dott.ssa Natalia Sgromo in via Ovidio n. 20 scala B interno 1, Roma (RM) che dovrà essere stipulato entro 120 giorni dall’aggiudicazione.

#### **ADEMPIMENTI E PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

- La vendita dei beni sarà soggetta a IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e/o in base alle condizioni fiscali soggettive dell’aggiudicatario.
- Sarà interamente a carico dell’aggiudicatario il compenso a favore di Abilio S.p.A., il quale verrà calcolato in percentuale del 5% del prezzo di aggiudicazione da corrispondersi entro 30 giorni dall’aggiudicazione.
- L’aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro 60 giorni dalla conferma dell’aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura, mediante assegni circolari o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore, con avvertenza che in caso di inadempienza la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell’aggiudicazione. Quanto alle commissioni dovute a Abilio S.p.A. dovranno essere corrisposte entro 30 giorni dalla conferma dell’aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura direttamente a mezzo Bonifico Bancario intestato a Abilio S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno successivamente comunicate, precisando altresì che la

- corresponsione delle commissioni rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali.
  - Il trasferimento della proprietà avverrà con l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.
  - Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, comprese le spese notarili, di registrazione, trascrizione, vulture ed accessorie, si intendono poste a carico dell'aggiudicatario.
  - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 105, 107 e 108 L.F.
  - Riguardo alla pubblicità si comunica che la procedura ha affidato la gestione della pubblicizzazione della vendita alla società Abilio S.p.A. del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche, nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.
  - Abilio S.p.A. agisce in qualità di mera intermediaria fornendo una piattaforma di commercio che offre ai propri utenti la possibilità di presentare le offerte per le aste qui pubblicate.  
Abilio S.p.A.:
    - non ha il possesso dei beni messi in vendita o venduti attraverso la piattaforma;
    - non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente;
    - non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale, in quanto tutte le informazioni e le immagini relative ai beni oggetto di vendita sono meramente rappresentative ed indicative essendo sempre consigliato il sopralluogo quale attività prodromica alla presentazione della propria offerta da parte dell'interessato;
    - non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra venditori e acquirenti: Il contratto di compravendita si conclude, quindi, direttamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

Copia dell'ordinanza sarà notificata a ciascuno dei titolari di un diritto di prelazione sui beni.  
Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a Abilio S.p.A., Via G. Galilei 6, 48018 Faenza (RA), tel. 0546 1913801, email [info@industrialdiscount.com](mailto:info@industrialdiscount.com).

Con osservanza,  
Roma, li 08/08/2015

Il Curatore  
Avv. Prof. Tania Enza Cassandro

