

**BANDO DI GARA**  
**con il sistema delle offerte segrete**  
**e tramite il Sistema «Rete Aste Notarili»**  
**per la vendita di immobile**

Si rende noto che il giorno 26/03/2020 alle ore 11:00 la Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa procederà alla gara dinanzi al notaio designato Dott. Fulvio Mecenate, più avanti detto anche Notaio Banditore, presso il suo studio in Via dei Monti Parioli 12, 00197 Roma, con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa e tramite il Sistema «Rete Aste Notarili», per la vendita del complesso edilizio sito in:

**ROMA – VIA MASSIMI 158**

***Articolo 1 – Oggetto della vendita***

***1.1*** Il complesso edilizio per uso ufficio, edificato alla fine degli anni '70, è costituito da due piani seminterrati, da un piano terra di collegamento e da due corpi di fabbrica, fuori terra, rispettivamente di quattro e cinque piani per una superficie complessiva coperta di circa 20.000 mq di cui: uffici mq 9.000 ca; sala riunioni, convegni e simili mq 2.000 ca; CED, uffici, archivi e magazzini mq 4.000 ca; autorimesse, aree coperte e servizi mq 5.000 ca; piano pilotis mq 1.900 ca; verde attrezzato mq 1.600 ca; servitù attiva parcheggi area esterna mq 3.600 ca. I due corpi di fabbrica di forma uguale ma di dimensioni diverse, denominati A e B, sono costituiti rispettivamente di cinque e quattro piani fuori terra oltre ad un piano terra e due piani seminterrati. Ciascun piano è formato da un nucleo centrale di servizi che divide due ampi ambienti open space. Il terzo piano della palazzina B, adibito a piano direzionale, è suddiviso in uffici ed il lato di alta rappresentanza è arredato con finiture di pregio. Al piano terra un'ampia porzione è utilizzata con struttura a pilotis mentre all'interno vi sono i locali adibiti a zona ricevimento, a cucina e distribuzione vivande, un'ampia sala polivalente e servizi vari. Il primo piano seminterrato è caratterizzato da una vasta area a destinazione uffici (l'area CED è dotata di pavimento galleggiante) ed un'ampia area adibita a magazzino e/o archivi. Il secondo piano seminterrato è utilizzato per la sua maggior consistenza ad autorimessa suddivisa in sette compartimenti e la restante superficie è occupata da vari locali tecnici. L'impianto di climatizzazione dell'edificio è un impianto a tutt'aria; per le zone ufficio dal primo al quinto piano è prevista una portata variabile. L'alimentazione alle varie unità di trattamento (U.T.A.) è fornita dalla centrale termica posta al secondo piano interrato, da due centrali frigorifere poste ai piani di copertura degli edifici A e B e da un gruppo frigorifero al secondo piano interrato. L'immobile è dotato di una cabina di trasformazione di energia elettrica posta al secondo piano interrato; è dotato inoltre di un gruppo elettrogeno e di un gruppo di continuità UPS posti anch'essi al secondo piano interrato al servizio delle utenze sensibili e prioritarie. L'impianto antincendio è costituito da estintori a mano e lance nei piani di elevazione, al primo piano interrato da un sistema di rilevazione incendi ed al piano autorimessa da un sistema di spegnimento sprinkler.

Gli impianti ascensore, tre per ogni corpo di fabbrica, sono a motore elettrico e funi. L'ascensore di collegamento con i piani interrati è dotato di impianto oleodinamico. L'immobile è dotato di un sistema di cablaggio strutturato posto all'interno del pavimento con torrette in prossimità delle postazioni di utenza Rack di distribuzione ai piani. L'impianto anti-intrusione e di sicurezza protegge tutti gli accessi dei corpi di fabbrica e lungo le recinzioni perimetrali è dotato di videocamere collegate a monitor di controllo.

Edificio di classe G

Stato locativo: sede legale della Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa.

**1.2** Il complesso immobiliare è venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e verrà consegnato libero da persone e cose entro sei mesi dalla data di aggiudicazione.

**1.3** La Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in l.c.a. non garantisce la conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e pertanto graverà sull'acquirente ogni onere e spesa che occorrerà sostenere per adeguare gli impianti alla normativa all'epoca vigente e/o a quelle successive.

**1.4** La documentazione concernente la proprietà dell'immobile ed ogni altro atto ad esso relativo, ivi compresi quelli afferenti eventuali vincoli e formalità pregiudizievoli, sono depositati in copia presso lo studio del notaio designato e possono essere consultati, a richiesta, presso il suddetto studio o presso la sede della Liquidazione coatta in Via Massimi 158/164.

## ***Articolo 2 – Prezzo base e altri oneri***

**2.1** L'immobile è posto in vendita al prezzo base di euro 39.150.000,00 (trentanovemilioncentocinquantamila/00), pari al prezzo base dell'ultima asta andata deserta ridotto del 10%, oltre oneri fiscali e spese d'asta.

**2.2** Gli aumenti minimi saranno di euro 100.000,00 (centomila/00) in euro 100.000,00 (centomila/00).

**2.3** In assenza di offerte in aumento rispetto al prezzo base, l'aggiudicazione avverrà anche con offerte pari al prezzo base.

**2.4** Tutte le spese ed imposte di trasferimento, e di ogni altro genere, relative o conseguenti alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario acquirente.

**2.5** Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese d'asta, che ammontano a euro 21.684,62.

## ***Articolo 3 – Modalità di partecipazione alla gara***

**3.1** Ciascun soggetto potrà presentare una sola offerta.

**3.2** L'offerta è presentata in nome proprio, in regola con le norme sul bollo, è vincolante e non è modificabile né revocabile da parte dell'offerente.

**3.3** L'offerta dovrà essere indirizzata alla Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa presso lo studio del notaio designato. L'offerta deve essere contenuta in una busta chiusa che dovrà essere indirizzata come sopra precisato e dovrà recare la seguente indicazione "Offerta per acquisto immobile in Roma Via Massimi 158".

**3.4** La busta dovrà contenere assegno circolare non trasferibile intestato alla Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa di importo pari al 15% del prezzo base, di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% per spese d'asta.

**3.5** La busta contenente l'offerta e l'assegno dovrà essere consegnata allo studio del notaio designato per l'espletamento della gara entro le ore 13:00 del giorno 24/03/2020. La busta potrà, in alternativa, essere spedita all'indirizzo del notaio designato mediante raccomandata con avviso di ricevimento a cura e rischio dell'offerente e l'offerta sarà ritenuta valida soltanto se perverrà presso lo studio del notaio designato entro il termine e l'ora sopra indicati.

**3.6** Quale ulteriore alternativa, l'offerta, corredata come sopra, potrà esser fatta pervenire, tempestivamente e nell'osservanza dei termini anzidetti, ad un Notaio Periferico, vale a dire un Notaio abilitato a ricevere le domande con il Sistema «Rete Aste Notarili», il quale entro il medesimo termine caricherà la domanda sul Sistema affinché sia disponibile per essere decifrata dal Notaio Banditore al momento dell'apertura delle buste. L'offerta in formato pdf non potrà avere dimensione superiore ai 3 Mbyte.

**3.7** Non saranno prese in considerazione le offerte presentate dagli amministratori, sindaci, direttori generali e procuratori della Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in l.c.a. o delle società da questa controllate o collegate.

#### ***Articolo 4 – Svolgimento della gara***

**4.1** L'apertura delle buste avverrà pubblicamente presso lo studio del Notaio designato nel giorno e nell'ora indicati in premessa.

**4.2** Per le domande presentate tramite Notaio Periferico con il Sistema «Rete Aste Notarili», per «*aperture delle buste*» si intenderà la decriptazione, che farà il Notaio Banditore, della domanda presentata al Notaio Periferico. Per coloro che hanno depositato l'offerta presso un Notaio Periferico, sarà possibile recarsi dal medesimo notaio ed assistere alla procedura per via telematica, oppure recarsi direttamente dal Notaio Banditore.

**4.3** Sarà dichiarato vincitore della gara e aggiudicatario l'offerente che avrà presentato l'offerta di importo più alto, senza alcuna successiva gara tra gli offerenti e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

**4.4** Nel caso in cui vi siano più offerenti che abbiano indicato lo stesso importo, si procederà a nuova gara, seduta stante, soltanto tra i pari offerenti ove siano tutti presenti, con aumenti palesi e minimi di euro 50.000,00 (cinquantamila/00). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta.

**4.5** Sarà considerato presente anche l'offerente che si trovi dinanzi ad un Notaio Periferico abilitato, collegato tramite il sistema «Rete Aste Notarili», ed anche detto offerente, entro tre minuti dalla precedente offerta, potrà presentare, tramite Notaio Periferico, offerte al Notaio Banditore.

**4.6** Nel caso in cui tutti o alcuni degli offerenti lo stesso importo non siano presenti all'apertura delle buste, il Commissario Liquidatore provvederà ad informarli dell'esito della gara mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con invito a partecipare, limitato ai suddetti offerenti, ad una nuova gara, della quale è indicata la data, dinanzi allo stesso notaio designato che verrà indetta il quindicesimo giorno feriale successivo, con aumenti palesi e minimi di euro 50.000,00 (cinquantamila/00). Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. In assenza degli offerenti a detta ultima gara o di rifiuto degli stessi a presentare offerte palesi

in aumento rispetto a quelle di pari importo già presentate, si provvederà all'aggiudicazione fra i pari offerenti mediante estrazione a sorte curata dal notaio designato.

4.7 Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal notaio designato e, contestualmente, verrà restituito ai non aggiudicatari il deposito per cauzione e spese d'asta.

#### ***Articolo 5 – Modalità e condizioni di pagamento***

5.1 Entro il termine di 90 giorni da quello della gara il vincitore dovrà effettuare il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione comprensivo degli oneri fiscali e delle spese d'asta, dedotto l'importo di quanto versato anticipatamente a titolo di cauzione e spese d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa.

5.2 In caso di mancato pagamento, nel termine essenziale indicato, dell'intero prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente, verrà dichiarato decaduto da ogni diritto e la Liquidazione avrà diritto di incamerare l'intero importo anticipatamente da esso versato per cauzione e spese.

#### ***Articolo 6 – Trasferimento della proprietà dell'immobile***

6.1 Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà con la stipula dell'atto pubblico di vendita che dovrà aver luogo, a mezzo dello stesso notaio designato per la gara, entro 30 giorni dalla data di versamento dell'intero prezzo.

6.2 La cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli resta a carico e spese della Liquidazione e l'esistenza di tali formalità non sarà di ostacolo alla stipula dell'atto di vendita.

#### ***Articolo 7 – Pubblicità della gara***

7.1 L'avviso di vendita dell'immobile sarà pubblicato almeno novanta giorni prima di quello fissato per la gara sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché sul "Financial Times" del 12/12/2019, su "Il Messaggero" del 15/12/2019 e su "Porta Portese" del 13/12/2019.

Notizie sull'immobile in vendita sono pubblicate anche sul sito [www.compagniatirrenalca.it](http://www.compagniatirrenalca.it), [www.ivass.it](http://www.ivass.it) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it).

#### ***Articolo 8 – Informazioni e sopralluogo dell'immobile***

8.1 Per maggiori informazioni e per fissare la data per un eventuale sopralluogo dell'immobile, gli interessati possono rivolgersi agli Uffici della Liquidazione in Roma, Via Massimi 158 – 00136 Roma per PEC all'indirizzo [compagniatirrenaassspa.inlca@legalmail.it](mailto:compagniatirrenaassspa.inlca@legalmail.it), telefax al n. 06.35420169, per telefono al n. 06.3018.3234 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

**IL COMMISSARIO LIQUIDATORE**  
**(Avv. Alessandro Leproux)**