

# ASSOCIAZIONE ANNI VERDI ONLUS

## UFFICIO DI LIQUIDAZIONE

Avv. Paolo Mereu  
Via G.G. Belli, 27 - 00193 Roma -  
Tel. 06 3611464 - Fax 06 3214048

anniverdi@gmail.com  
<http://www.anniverdi.org>  
c.f. 05774470586 - p.lva. 01444261000

### OFFERTA DI VENDITA DI BENI DI PROPRIETÀ DELL'ASSOCIAZIONE ANNI VERDI ONLUS

Il Commissario Liquidatore dell'Associazione Anni Verdi Onlus in liquidazione generale, Avv. Paolo Mereu, con studio in Roma, via G.G. Belli, 27

Attesa la finalità della procedura di addivenire alla completa liquidazione del patrimonio dell'Associazione Anni Verdi Onlus;

vista la relazione dell'arch. Leonardo Serafino pubblicata sul sito [www.anniverdi.org](http://www.anniverdi.org), nella quale l'immobile viene descritto e individuato;

vista la certificazione del Notaio Guido Gilardoni, pubblicata per estratto sul sito [www.anniverdi.org](http://www.anniverdi.org), nella quale è descritta la situazione ipocatastale del compendio in vendita

### DICHIARA

di voler vendere il bene immobile ubicato in Comune di Santa Marinella, Via Aurelia Km 59,600, in zona semicentrale e prospiciente il mare, così descritto nella relazione di stima eseguita dall'Arch. Leonardo Serafino per conto della procedura.

*Il cespite consiste di: un fabbricato principale con destinazione **convitto colonia elioterapica** adiacente la Via Aurelia; un edificio di servizio; un edificio con destinazione residenziale; un'autorimessa. Il tutto insiste su un'area complessiva (coperta e scoperta) di mq. 10.900 ca. L'edificio principale è allo stato rustico dove sono manifeste opere di ristrutturazione (in particolare delle coperture, degli infissi esterni e degli intonaci esterni) iniziate e non portate a compimento. L'edificio si articola su due piani fuori terra con murature portanti e solai in laterocemento, più due locali al piano seminterrato. La copertura del fabbricato è parte a due falde con manto in tegole, parte a terrazza. L'edificio per servizi si articola in un piano terra semi-diroccato, anch'esso con segni di opere di ristrutturazione iniziate e poi sospese. L'edificio con destinazione abitazione, costituito da un piano terra è fatiscente e l'autorimessa è diroccata. Lungo il bagnasciuga sono infine presenti i resti di una struttura in cemento armato e ferro (forse una pensilina per ricovero barche), che occupa una superficie di mq 150 ca. Lungo la Via Aurelia sono presenti due cancelli di accesso all'area, attualmente chiusi, mentre il terreno e l'intero complesso sono in stato di abbandono."*

La vendita avverrà con le modalità che di seguito saranno indicate, in unico lotto, per un prezzo base che si indica in euro **1.440,00** oltre IVA, se dovuta, e oneri fiscali

**1)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del notaio Guido Gilardoni, in Roma, via Nicotera, 4 entro le ore **12,00 del 15 marzo 2011**. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), l'indicazione dell'immobile e la data e l'orario di deposito della stessa. Nessuna altra indicazione, dovrà essere apposta sulla busta; l'offerta, che dovrà essere irrevocabile e avere un termine di validità non inferiore a giorni 45, dovrà contenere:

**a.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico e di posta elettronica del soggetto che formula l'offerta.;

**b.** i dati identificativi, anche sommari, del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c.** uno o più assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Associazione Anni Verdi Onlus in liquidazione" per un importo complessivo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

**d.** l'indicazione del prezzo offerto;

**e.** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di definitiva accettazione dell'offerta;

**f.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente invito, della perizia di stima, della certificazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato;

**g.** una fotocopia del documento di identità dell'offerente, se persona fisica, o del suo legale rappresentante pro tempore, ove esso sia una persona giuridica;

**2)** l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal sottoscritto Commissario Liquidatore ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

**3)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, al momento del trasferimento della proprietà, mediante assegni bancari circolari non trasferibili, intestati a "Associazione Anni Verdi Onlus in liquidazione";

**4)** in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

**5)** le buste saranno aperte, alla presenza del notaio e del sottoscritto Liquidatore, entro giorni 10 dalla scadenza del termine per il deposito;

**6)** Il Liquidatore, all'esito dell'apertura delle buste, sentito il Comitato di Sorveglianza, sceglierà l'offerta che riterrà più conveniente per la procedura, e restituirà senza indugio la cauzione agli altri offerenti.

**7)** In caso di parità tra due o più offerte o comunque ove le stesse appaiano vicine per l'ammontare offerto, condizioni di pagamento, o altre circostanze, si procederà, previa convocazione dei detti offerenti, a gara sulla base della 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 euro 20.000,00; ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà preferita l'offerta che a) preveda termini di pagamento più brevi, e, in caso di perdurare dell'identità, a quella pervenuta precedentemente (giorni, ore, minuti), presso lo studio del notaio;

**8)** Tutti gli offerenti, anche se non rientranti tra le migliori offerte, come individuate al punto che precede, potranno essere ammessi all'incanto, a condizione che non richiedano la restituzione della cauzione fino all'esperimento della gara;

**9)** All'esito dell'esperimento dell'incanto, se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione gli sarà restituita entro giorni 10 dall'apertura delle buste;

**10)** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato dall'aggiudicatario nell'offerta;

**11)** non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo l'orario fissato per la loro presentazione;

**12)** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con le stesse modalità indicate ai punti precedenti;

**13)** l'atto di trasferimento del bene sarà stipulato, nel termine indicato nell'offerta, presso il notaio Guido Gilardoni, salva diversa, tempestiva, indicazione dell'acquirente;

**14)** Il compendio offerto in vendita è gravato delle iscrizioni ipotecarie indicate nell'estratto pubblicato sul sito [www.anniverdi.org](http://www.anniverdi.org);

**15)** In considerazione della situazione ipotecaria dell'immobile, ove i creditori iscritti non consentano alla cancellazione volontaria delle ipoteche, l'atto di trasferimento della proprietà sarà stipulato sotto la condizione sospensiva della cancellazione delle stesse entro un termine di anni uno e si farà ricorso alla procedura di cui agli artt. 792 e ss c.p.c. Il prezzo sarà depositato dal sottoscritto liquidatore in un conto bancario all'uopo aperto e sarà utilizzato, su espressa indicazione dell'acquirente, per il deposito di cui all'art. 792 II co. cpc. Ove la cancellazione delle ipoteche, per motivi non imputabili all'acquirente, abbia esito negativo, o non si concluda nel termine indicato, il prezzo di acquisto sarà restituito senza alcun onere

aggiuntivo, e rimarranno a carico dell'acquirente i soli costi notarili e fiscali dell'atto di acquisto. Le somme depositate potranno di volta essere investite, su espressa indicazione dell'acquirente, che ne percepirà i frutti nel solo caso di restituzione.

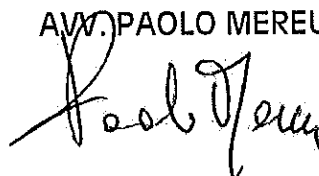
### SI RENDE NOTO

- 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) così come descritti nella relazione di stima dell'Arch. Leonardo Serafino, salve le variazioni degli strumenti urbanistici eventualmente adottate dopo la data della redazione della stima, con onere di verifica a carico dell'offerente, e nella certificazione del Notaio Guido Gilardoni, 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;
- che la vendita 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, 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;
- che, in deroga alle disposizioni di cui all'art. 13 del D.M. Sviluppo Economico 37 del 22 gennaio 2008 e successiva legislazione in materia, anche in relazione alla certificazione energetica, non sarà rilasciata garanzia di conformità degli impianti né documentazione ad essa attinente, intendendo l'Associazione Anni Verdi Onlus declinare qualsiasi responsabilità in materia.
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Roma, 27 gennaio 2011

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

AVV. PAOLO MEREU





# COMUNE DI SANTA MARINELLA

Provincia di Roma

## Ufficio Urbanistica

Vista la richiesta presentata dall'arch. SERAFINO LEONARDO in data 12.02.2009, prot. n. 4304;

Visti gli atti relativi al P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 305 dell'11/02/1975;

Vista la Variante alle norme tecniche del P.R.G., nuova perimetrazione del Piano Particolareggiato della Costa adozione Delibera Consiliare n. 52 del 04/08/2005;

Vista la variante normativa al P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.2009;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

### CERTIFICA

Si certifica che l'area sita nel Comune di Santa Marinella, distinta in catasto al foglio 13 particelle 184, 185 e 946 è destinata dal succitato strumento urbanistico a zona "M4 - Servizi Privati", mentre il terreno distinto in catasto al foglio 13 particella 106 e 186 è destinato dal vigente PRG a zona M2 - Turistico Balneare, con le seguenti disposizioni:

#### **"M4 - Servizi Privati - Religiosi"**

In questa zona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare l'1,75 mc./mq.;
- b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.500;
- c) l'altezza massima non deve superare mt. 10,80;
- d) i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt. 10,00;
- e) i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 6,00;

Le presenti norme valgono fino alla superficie di mq. 5.000.

Le superfici rimanenti dovranno essere destinate ad attività sportive e ricreative.

Dovrà inoltre essere effettuato l'impianto di alberi d'alto fusto di altezza non inferiore a 4,00 mt. per ciascun intervento, con un parametro pari ad un albero ogni cento mq. di superficie di lotto o sua frazione e con un minimo di n° 12 unità.

Le costruzioni di servizi privati devono disporre, ove non siano previste superfici maggiori da leggi nazionali o regionali, di una zona destinata a parcheggio pubblico minimo pari a 80 mq. ogni 100 mc. di superficie lorda di pavimentazione degli edifici previsti in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765/1967.

#### **M2 - Turistico Balneare**

In questa zona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare l'1,00 mc./mq.;
- b) l'altezza massima non deve superare mt. 4,50;
- c) i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt. 8,00;



d) i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 5,00;

Appartengono alla categoria M2 le seguenti attrezzature di tipo prettamente turistico-balneare: bar, restaurants, luoghi di ritrovo, clubs nautici, impianti sportivi privati, complessi commerciali.

Si certifica inoltre che le particelle nn. 106, 184, 185, 186 e 946 del foglio n. 13:

- sono comprese nella nuova perimetrazione del Piano Particolareggiato della Costa, giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52/2005, citata in premessa, per cui sono vigenti le norme di salvaguardia;
- sono interessate dal P.T.P.R. (*Piano Territoriale Paesistico Regionale*), ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., adottato con deliberazioni della giunta regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 so. N. 11 del 14.02.2008, pertanto sono in vigore le relative norme di salvaguardia;

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

*Santa Marinella, lì 23 FEB-2009*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Arch. Manuel Cavallero)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Claudio Gentili)

