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 15 settembre 2025, 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, Notaio in Roma, più avanti detto anche «*Notaio banditore*», presso il suo studio in Via dei Monti Parioli 12, 00197, Roma, tramite offerte segrete da presentare 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 avente destinazione urbanistica per uso ufficio, edificato alla fine degli anni '70, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 363 part 128 (subalterni 20, 22, 23, 24; da 501 a 535; varie categorie e varie classi) oltre ai terreni di pertinenza attualmente nella disponibilità di terzi e censiti allo stesso Foglio 363 part. nn. 199, 201, 203, 204, 202, 127, 90, 200, 205, 206 e 189 di cui all'atto d'obbligo in data 16.6.1976 per atto Notaio Staderini di Roma, 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 emagazzini 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto di climatizzazione dell'edificio, in disuso, 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, in disuso, 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, parzialmente disattivati, 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 dell'immobile alla vendita: libero

1.2 La descrizione dell'immobile oggetto di vendita, di cui al precedente punto 1.1, ha valore meramente descrittivo e non vincolante; il complesso immobiliare, incluse le relative pertinenze, sarà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative servitù attive e passive, dovendosi ritenere come *"visto e piaciuto" (as is)* da parte dell'offerente il quale, con la presentazione dell'offerta, in tale stato lo accetta e dà implicitamente atto di averne preso esatta e completa visione, con ciò rinunciando ora per allora a qualsiasi contestazione concernente l'immobile stesso e relative pertinenze, con la sola esclusione di vizi occulti non prevedibili o conoscibili a seguito delle opportune verifiche da svolgersi, a sua cura e spese, anche presso pubblici registri, ed esaminando la documentazione resa disponibile presso lo studio del Notaio banditore ai sensi dell'art. 1.4 ivi inclusa la relazione notarile del 26 maggio 2022 concernente iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con la particolare diligenza richiesta dall'entità e dal valore dell'immobile oggetto dell'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.3 La Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in l.c.a. non garantisce il funzionamento e 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 (tra cui: perizia estimativa, relazione descrittiva degli impianti, consulenza tecnico-estimativa) ed ogni altro atto ad esso relativo, ivi compresa quella afferente vincoli e formalità pregiudizievoli, è depositata in copia presso lo studio del Notaio banditore e può essere consultata, a richiesta, presso il suddetto studio o presso la sede della Liquidazione coatta in Via Massimi 158/164.

1.5 La presentazione dell'offerta implica la definitiva accettazione di tutte le previsioni del presente bando.

La Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A. in L.C.A. si riserva il diritto di escludere dalla gara, mediante comunicazione a mezzo pec o raccomandata a.r., offerenti che non rispondano, a proprio discrezionale giudizio, ai requisiti di affidabilità, qualificazione imprenditoriale e patrimonializzazione, ritenuti necessari per dar seguito alla loro offerta.

Articolo 2 – Prezzo base e altri oneri

2.1 L'immobile è posto in vendita al prezzo base di euro 23.047.000 (ventitremilioniquarantasettemila), oltre oneri fiscali e spese d'asta.

2.2 Gli aumenti minimi saranno di euro 100.000 (centomila) in euro 100.000 (centomila).

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, comunque connesse relative o conseguenti alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario acquirente.

2.5 Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese d'asta, che - relativamente alle spese notarili - ammontano a euro 17.177 (incluse le imposte, contributi obbligatori, onorari, iva) in caso di aggiudicazione al prezzo base. Se l'aggiudicazione avverrà ad un prezzo più alto di quello a base dell'asta, l'onorario notarile varierà nella misura dello 0,6 per mille sul prezzo ulteriore di aggiudicazione (pari a € 600 di onorario per ogni milione di aggiudicazione in più, rispetto al prezzo base). Saranno inoltre a carico dell'acquirente le restanti spese d'asta pari a euro 21.120.

Articolo 3 – Modalità di partecipazione alla gara

3.1 Ciascun soggetto potrà presentare una sola offerta.

3.2 L'offerta, contenente l'indirizzo PEC dell'offerente, è presentata in nome proprio, in regola con le norme sul bollo, è vincolante e non è modificabile nérevocabile 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 banditore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 titolodi 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 banditore per l'espletamento della gara entro le ore 11:00 del giorno 12 settembre 2025. La busta potrà, in alternativa, essere spedita all'indirizzo del Notaio banditore 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 banditore 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 banditore 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (cinquantamila). 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, potràpresentare, 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 PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con invito a partecipare, limitato ai suddetti offerenti, ad una nuova gara, della quale sarà indicata la data, dinanzi allo stesso Notaio banditore che verrà indetta il quindicesimo giorno feriale successivo, con aumenti palesi e minimi di euro 50.000 (cinquantamila). 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 banditore.

4.7 Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal Notaio banditore 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 esclusivamente il solo 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 al comma precedente, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Articolo 6 – Trasferimento della proprietà dell'immobile

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

6.2 Il trasferimento del possesso dell'edificio di cui al Foglio 363 part 128 libero da persone e cose avverrà entro il termine di 180 giorni dalla stipula del rogito, salvo diverso accordo da sottoscriversi tra le parti, all'atto di compravendita. Per quanto riguarda gli altri terreni di pertinenza del complesso immobiliare, di cui al Foglio 363, part. nn. 199, 201, 203, 204, 202, 127, 90, 200, 205, 206 e 189, la Compagnia dichiara di non averne il possesso, in quanto nella disponibilità di terzi.

6.3 L'atto pubblico di compravendita dovrà essere conforme, per quanto necessario, alle previsioni del presente bando, quali, a titolo esemplificativo, quelle ***dell'articolo 1,*** punti ***1.1,1.2 e 1.3 e articolo 2.***

6.4 La cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli resta a carico, curae spese di parte acquirente 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 sessanta giorni prima di quello fissato per la gara sul sito www.astegiudiziarie.it e www.immobiliare.it nonché sul "Financial Times" del 29/04/2025, su "Il Messaggero" del 27/04/2025, su il "Sole 24 Ore" del 24/04/2025 e del 08/05/2025.

Notizie sull'immobile in vendita sono pubblicate anche sul sito www.compagniatirrenalca.it www.ivass.it e 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 telefax al n. 06.35420169, per telefono al n. 06.3018.3422 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
(Avv. Piero Cesarei)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009