

# TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

## Sezione Fallimentare

Fall. n. 75/2017 SOCIETÀ IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.

### REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

#### SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

La società "Industrial Sales S.r.l." n.q. di Commissionaria incaricata delle operazioni di vendita del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare di seguito descritto,

DISPONE

per il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 12.00 la procedura di vendita competitiva telematica con modalità asincrona, tramite la piattaforma telematica [industrialsales.fallcoaste.it](http://industrialsales.fallcoaste.it) dei seguenti beni immobili siti in Colleferro (RM), Via degli Atleti 5, acquisiti all'attivo della procedura fallimentare, costituenti **LOTTO UNICO** (indicato in perizia come "Lotto 1"):

- **Bene N° 1.** In zona centrale del Comune di Colleferro (RM) e precisamente in Via degli Atleti n°5, immobile con annessa corte esclusiva, adibito a cinema, formato da nove sale di proiezione e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Sez. COL -Fg. 9, Part. 47, Sub. 507, Categoria D3, e al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 47, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Restano esclusi dalla vendita i beni mobili non indicati nel verbale di accesso e inventario del 27.12.2017 cron. 894/2017 e seguenti.

- **Bene N° 2** - In zona centrale del Comune di Colleferro (RM), e precisamente in -Via degli Atleti n°5 appartamento, distinto al NCEU alla sezione COL - Fg. 9 - Part. 47 - Sub 505 . Cat. A/2 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà ( 1/1).

Ulteriori indicazioni inerenti ai beni in vendita potranno ricavarsi dalla perizia di stima allegata e pubblicata, unitamente al presente regolamento, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [industrialauctions.fallcoaste.it](http://industrialauctions.fallcoaste.it), nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it):

Si precisa che **per il bene n. 1 (cinema) può essere variata la destinazione d'uso** nei limiti e alle condizioni indicate nella "Relazione Tecnica" a firma dell'Arch. Capomaggi Giancarlo del 21/03/2022 che si pubblica unitamente alla perizia di stima.

#### §1. Visite ai beni immobili

I beni immobili potranno essere visitati, fino al decimo giorno antecedente la chiusura delle operazioni di vendita, previo accordo con la "Industrial Sales S.r.l." (di seguito anche solo la "Commissionaria" o l' "Ausiliaria").

#### §2. Modalità di vendita

Il LOTTO UNICO sopra descritto sarà posto in vendita al

**prezzo base di € 2.267.438,00**

con **rilancio** minimo in aumento in caso di gara di **€ 10.000,00**

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, senza garanzia per evizione, molestie e pretese di terzi; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 del bene.

1) Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di **avvocato munito di procura speciale notarile** tramite la piattaforma [industrialsales.fallcoaste.it](http://industrialsales.fallcoaste.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, entro le ore 8.00 del giorno 24 ottobre 2024.

2) Gli interessati a partecipare alla vendita telematica dovranno registrarsi sul portale all'uopo dedicato (di seguito anche solo "Soggetti qualificati"), previo versamento di una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del Prezzo base mediante bonifico bancario irrevocabile intestato alla Commissionaria.

3) Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse direttamente alla Commissionaria, nei termini e alle condizioni dettagliatamente indicati nel presente regolamento e sul portale delle vendite online all'uopo dedicato.

4) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data, luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax o e-mail (ai quali ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare), stato civile (libero o coniugato con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale) e copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, il quale dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, allegando un certificato, in corso di validità, attestante la vigenza, i dati relativi al legale rappresentante e ai suoi poteri, nonché una copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, che dovrà/nno, altresì, sottoscrivere personalmente l'offerta;

c) in caso di pluralità di interessati, la sottoscrizione di tutti i soggetti con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

d) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al Prezzo base;**

e) l'espressa dichiarazione, a pena di irricevibilità dell'offerta, di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara e di aderire espressamente a queste ultime;

5) La Commissionaria provvederà:

- a verificare la corretta presentazione delle offerte e nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona; i soggetti qualificati saranno ammessi a partecipare alla gara sull'offerta più alta con rilancio minimo in aumento fissato in € 10.000,00 (diecimila/00);

- a curare il processo di gara telematica che si aprirà il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 12.00 e avrà la durata di 4 ore; nel caso in cui i rilanci vengano ricevuti nei 3 minuti antecedenti il TERMINE VENDITA della gara, il tempo utile per effettuare ulteriori rilanci si prolungherà di ulteriori 3 minuti (extra time) oltre il TERMINE VENDITA e così a seguire per un numero illimitato di prolungamenti fino a quando non si avranno più rilanci entro l'ultimo prolungamento extra time;

-a vigilare sul corretto svolgimento della procedura;  
- a predisporre una sintetica relazione sulle operazioni di vendita e sull'esito della gara.

### **§3. Procedura di Aggiudicazione**

1) Allo scadere del TERMINE VENDITA, così come indicato e descritto, il Lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.

2) Resta salva e impregiudicata la facoltà del Curatore di sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 107, co. 4, L. Fall., qualora pervenga al Curatore un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale di importo non inferiore al 10% del nuovo prezzo offerto. In tal caso, verrà indetta una nuova gara alla quale saranno invitati a partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e ogni altro interessato.

3) L'importo versato a titolo di cauzione dai Soggetti qualificati sarà: i) restituito mediante bonifico bancario con spese a carico, in caso di mancata aggiudicazione del lotto; ii) computato quale acconto prezzo, in caso di aggiudicazione; iii) incamerato, in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di impedimento alla stipula del relativo contratto di vendita.

4) Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga, ai sensi dell'art. 108, co. 1, L. Fall., la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento della proprietà dell'Immobile. Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108, co. 1, L. Fall., su istanza degli interessati, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione sulla vendita, può impedire il perfezionamento della stessa, qualora il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello di mercato.

5) In caso di assenza di offerte, la procedura di vendita sarà ripetuta con prezzo base ribassato fino al 25%.

### **§4. Trasferimento della proprietà**

1) Entro il termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo a mezzo bonifico bancario direttamente sulle coordinate bancarie del conto intestato alla Curatela.

2) La vendita dell'immobile è soggetta ad IVA.

3) L'atto di vendita sarà stipulato da un Notaio designato dalla curatela entro il termine di giorni 60 (sessanta) dal versamento del saldo prezzo.

4) Ai sensi dell'art. 108, co. 2, L. Fall., le eventuali formalità pregiudizievoli potranno essere cancellate con apposito decreto del Giudice Delegato.

5) Le spese e gli onorari notarili – inerenti tanto il trasferimento dell'Immobile quanto le cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, e ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge - saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

6) Si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistico-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985, e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

## **§5. Pubblicità**

Il presente regolamento di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni, sarà:

1) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.), e sui siti internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.industrialsales.fallcoaste.it](http://www.industrialsales.fallcoaste.it), sul sito della Commissionaria [www.industrialauctions.it](http://www.industrialauctions.it), nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it) e tramite il sistema "Real Aste Real Estate", sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it).

2) notificato, ai sensi dell'art. 107, co. 3, L. Fall., ad eventuali creditori muniti di ipoteca e/o diritti di prelazione sull'immobile.

La Commissionaria

"Industrial Sales S.r.l."